

2017

**ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA**

**Bostadsrättsförening
Gefna**



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsförening Gefna till ordinarie föreningsstämma.

MÅNDAGEN den 4 juni 2018 kl 20.00

LOKAL: Cykelrummet

D A G O R D N I N G

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Beslut om att anta nya stadgar
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

Varmt välkomna!

Styrelsen

Bostadsrättsförening Gefna
Org nr 716401-3661

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Gefna (716401-3661) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1985. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Svartbäcken 47:11 som byggdes år 1929 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-12-02.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-07. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Per Djerf	Ordförande
Henrik Jernstedt	Kassör
Sami Bui-Quy Abu Hamdeh	Sekreterare
Marina Sundell	Ledamot
Tony Blom	Suppleant

Samtliga i styrelsen är i tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare är Per Djerf, Henrik Jernstedt, Sami Bui-Quy Abu Hamdeh och Marina Sundell, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Torbjörn Hjelm med Marianne Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av BoRevision AB utsedd revisor.

I valberedningen ingår Linda Jernstedt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 130 952 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 118 919 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under året.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 71 639 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 112 000 kr till underhållsfonden enligt plan. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Föreningens hus byggdes 1929. Fastigheten renoverades till nybyggnadsstandard 1986-1987. Bastun totalrenoverades 2008-2009.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna.

Den norra källarlokalen har hyrts ut till byggfirman Nordgren och Partners att användas som lager- och samlingslokal.

Inget underhåll gjordes under året. Fönsterrenoveringen sköts upp till våren 2018 pga att det blev för kallt vilket hade inneburit för låga innetemperaturer i de rum där renoveringen skulle göras. Ventilationsarbetet blev fördröjt eftersom ingen lämplig entreprenör kunde hittas för jobbet. Fönsterrenoveringen kommer att göras under 2018 och vi hoppas att kunna åtminstone påbörja ventilationsarbetet.

Föreningen har gemensam vår- och höststädning av trädgård och gemensamma utrymmen. Löpande underhåll sköts av medlemmarna, t.ex. snöskottning, trappstädning och trädgårdsskötsel. Vid behov anlitas Upplands boservice för underhåll och reparation eller annan entreprenör. Vid större arbeten begärs offerter.

Den ekonomiska förvatningen har utförts av Upplands Boservice AB. Föreningen har ingen vicevärd.

Nya stadgar kommer att antas under våren 2018. Detta på grund av den nya lag om ekonomiska föreningar som trädde i kraft 2016-07-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 791 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 10 (10).

Under året har 0 (0) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Svartbäcken 47:11 har ett taxeringsvärde uppgående till 6 803 000 kr, varav byggnadsvärdet är 4 115 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1929.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 448 kvm

2 rok 2 st

4 rok 4 st

Summa bostadslägenheter

6 st

Lokaler, 106 kvm

3 st

P-platser

3 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Resurs Allians.

B

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	791	791	791	783
Låneskuld kr/kvm	3 443	3 499	3 574	3 523
Likvida medel	315	199	188	80
Kassalikviditet i %	265,3	160,9	163,3	62,9
Soliditet i %	20,9	16,2	15,4	10,1
Överskott för underhåll kr/kvm	289	313	307	223
Nettoomsättning	424	421	427	430
Resultat efter finansiella poster	131	17	139	62
Årets resultat	131	17	139	62
Eget kapital	526	395	378	239
varav underhållsfond	72	139	82	60
Utfört underhåll	0	128	3	38

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 000	148 000	139 429	-96 912	17 089	394 606
Avsättning till fond för yttre underhåll			60 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-127 790			
Balanseras i ny räkning				84 879	-17 089	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					130 952	130 952
Belopp vid årets utgång	187 000	148 000	71 639	-12 033	130 952	525 558

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 033
Årets resultat	130 952
	<hr/>
Att disponera	118 919
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	112 000
Balanserat resultat	6 919
	<hr/>
Summa	118 919

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	423 837	420 943
Summa rörelseintäkter		423 837	420 943
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-207 198	-308 757
Övriga externa kostnader	4	-8 349	-11 416
Personalkostnader och arvoden	5	-20 184	-15 771
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 186	-29 186
Summa rörelsekostnader		-264 917	-365 130
Rörelseresultat		158 920	55 813
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 140	-38 854
Summa finansiella poster		-27 968	-38 724
Resultat efter finansiella poster		130 952	17 089
Resultat före skatt		130 952	17 089
Årets resultat		130 952	17 089

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 191 934	2 221 120
Summa materiella anläggningstillgångar		2 191 934	2 221 120
Summa anläggningstillgångar		2 191 934	2 221 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	5 795
Övriga fordringar	8	315 159	197 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	3 752	9 102
Summa kortfristiga fordringar		318 911	212 105
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	2 091	2 126
Summa kassa och bank		2 091	2 126
Summa omsättningstillgångar		321 002	214 231
SUMMA TILLGÅNGAR		2 512 936	2 435 351

2

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		335 000	335 000
Fond för yttre underhåll		71 639	139 429
Summa bundet eget kapital		406 639	474 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 033	-96 912
Årets resultat		130 952	17 089
Summa fritt eget kapital		118 919	-79 823
Summa eget kapital		525 558	394 606
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 866 867	1 907 907
Summa långfristiga skulder		1 866 867	1 907 907
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	41 040	41 040
Leverantörsskulder		13 237	17 098
Skatteskulder		366	84
Övriga skulder	12	0	5 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	65 868	68 820
Summa kortfristiga skulder		120 511	132 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 512 936	2 435 351

2

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 23 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 623 000 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	354 192	354 192
Hysesintäkter lokaler	59 564	48 871
Hysesintäkter p-platser	10 080	10 080
Övriga intäkter	1	7 800
Summa nettoomsättning	423 837	420 943

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Serviceavtal	1 145	3 191
Snörenhållning	688	0
Förbrukningsmaterial	9 365	6 682
Reparationer	23 457	3 899
Elavgifter	28 964	32 004
Uppvärmning	58 087	58 896
Vatten och avlopp	30 984	25 273
Sophämtning	11 572	12 902
Fastighetsförsäkringar	10 979	10 256
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	11 190	10 908
Administrativ förvaltning enligt avtal	11 924	11 572
Övriga externa tjänster, drift	0	2 325
Studie- och fritidsverksamhet	0	391
Medlems- och föreningsavgifter	2 460	2 460
Övriga driftskostnader	6 383	208
Summa driftkostnader	207 198	180 967
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	81 250
Planerat underhåll mark	0	10 603
Planerat underhåll källare	0	35 937
Summa underhållskostnader	0	127 790
Summa fastighets- och driftkostnader	207 198	308 757

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	0	239
Telefon och porto	195	200
Konsultarvoden	450	3 473
Revisionsarvode extern revisor	7 704	7 504
Summa övriga externa kostnader	8 349	11 416

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	15 000	12 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	5 184	3 771
Summa personalkostnader och arvoden	20 184	15 771

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	173	121
Ränteintäkter från skattekonto	0	9
Räntekostnader	-28 141	-38 854
Summa finansiella poster	-27 968	-38 724

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	2 918 650	2 918 650
Ingående avskrivning på byggnader	-1 025 429	-996 243
Årets avskrivningar, byggnader	-29 187	-29 187
Bokförda värden byggnader	1 864 034	1 893 220
Mark	327 900	327 900
Utgående redovisat värde byggnader och mark	2 191 934	2 221 120
Taxeringsvärde byggnad	4 115 000	4 115 000
Taxeringsvärde mark	2 688 000	2 688 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	182 947	116 068
I avräkning med HSB Uppsala	130 041	79 869
Skattekonto	2 171	1 271
Summa övriga fordringar	315 159	197 208

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	2 233
Sophämningskostnader	0	933
Försäkringspremier	3 752	3 476
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	2 460
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	3 752	9 102

Not 10 Kassa och bank

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Handkassa	1 965	2 000
Bank	126	126
Summa kassa och bank	2 091	2 126

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	1 907 907	1 948 947
Summa långfristiga skulder	1 907 907	1 948 947
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	3 655 000	3 655 000
Summa ställda säkerheter	3 655 000	3 655 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,27	2018-06-01	623 000
Stadshypotek	1,45	2020-06-01	624 960
Stadshypotek	1,30	2019-06-01	<u>659 947</u>
Summa			1 907 907
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-41 040</u>
Totalt			1 866 867

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 1 702 707

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	5 796
Summa övriga skulder	0	5 796

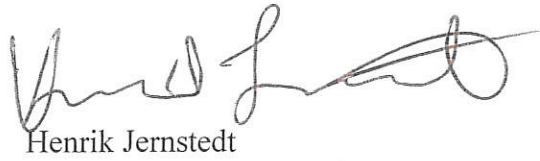
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

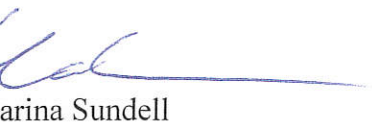
	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och arvoden	12 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	4 242	3 771
Arvode revision	7 650	7 446
Elavgifter	3 063	3 627
Uppvärmningskostnader	7 535	7 723
Förutbetalda hyror och avgifter	31 378	34 253
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>65 868</u>	<u>68 820</u>

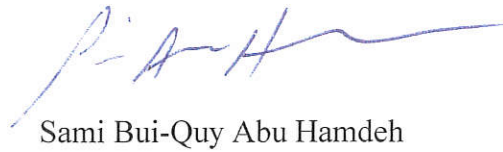
4

ppsala 2018-04-25

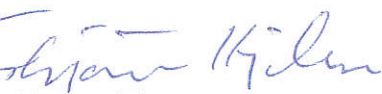

er Djerf

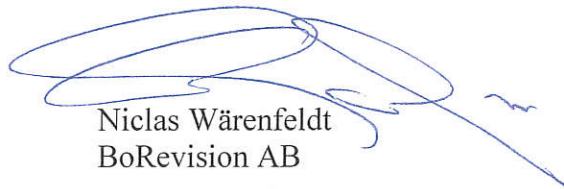

Henrik Jernstedt


arina Sundell


Sami Bui-Quy Abu Hamdeh

år revisionsberättelse har lämnats 2018-05-09.


rbjörn Hjelm
y föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB