

Årsredovisning 2017-2018

för
Brf Gösta



EKONOMISK
FÖRVALTNING
I UPPSALA

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

Brf Gösta

717600-0730

Räkenskapsåret
2017-09-01 - 2018-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gösta, 717600-0730 får härmed avge årsredovisning för 2017-09-01 - 2018-08-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen och har beteckningen Fålhagen 22:1.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 41 lägenheter, samt en lokal som är upplåten med hyresrätt. Till byggnaden hör också 12 parkeringsplatser.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2007 kvm. Total lokalyta uppgår till 91 kvm lokalyta varav 50 kvm utgörs av garage.

Lägenhetsfördelning:

3	1 rum med kokvrå
12	1,5 rum och kök
19	2 rum och kök
5	2,5 rum och kök
1	3 rum och kök
1	4,5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1939.

Renoveringar

År:	Tidigare gjorda renoveringar:
1997	Stamrenovering och elrenovering samt renovering badrum
2005	Ommålning av källaren
2011	Fönsterrenovering med utbytesbåge till isolerglasfönster på fönsterytterbågen och aluminiumbeklädnad av utvändiga fönsterkarm
2015-2016	Säkerhetsdörrar
2016	Målning av plåttak och takfotsplåtar
2016-2017	OVK besiktning

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av UBC.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB (fd. Azets Insight AB).

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-02-16.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1939-02-10.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Enligt beslut på årsstämma och en extrastämma har beslutats om avgift vid andrahandsuthyrning, maxbelopp 10 % av prisbasbeloppet under ett år.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB (fd. Azets Insight AB).

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-12-07) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Henrik Löthgren	Ordförande
Dejan Pijetlovic	Medlemsansvarig ledamot
Niclas Eriksson	Ledamot, vicevärd
Erika Broström	Sekreterare
Roger Berg	Ledamot
Charlotta Beming	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Under året hölls en extrastämma 2018-06-28.
- Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Mats Ivarsson
Annelie Fundell

Valberedning

Anna Andersson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% under 2017/2018.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 337 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar att höja avgifterna med 3% från januari 2019 på grund av framtida kommande underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB (fd. Azets Insight AB).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit två städdagar, en på hösten och en på våren.

Styrelsen har under året låtit Sustend ta fram en underhållsplan för föreningen.

Det har under räkenskapsåret hållits en extrastämma för omskrivning av stadgar.

Renspolning av köks- och badrumsledningar har utförts.

Medlemsinformation

	2018-08-31	2017-08-31
Vid räkenskapsårets början	58	57
Tillkommande medlemmar	11	5
Avgående medlemmar	-8	-4
Summa	61	58

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31	2015-08-31
Nettoomsättning, tkr	1 477	1 433	1 423	1 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	167	194	20	248
Soliditet, %	24	22	20	18
Kassalikviditet, %	430	396	264	318
Underhållsfond, tkr	687	603	520	446
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 835	2 885	2 936	3 236
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	663	641	642	642
Genomsnittlig skuldränta, %	1,2	1,3	1,6	2,1
Taxeringsvärde, tkr	27 680	27 680	27 680	24 747

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	135 290	603 488	783 524	194 033	1 716 335
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		83 040			83 040
Anspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			110 993	-194 033	-83 040
Årets resultat				167 025	167 025
Belopp vid	135 290	686 528	894 517	167 025	1 883 360

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	894 517
årets resultat	167 025
Totalt	1 061 542
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	83 040
i ny räkning överförs	978 502
Totalt	1 061 542

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 477 268	1 433 390
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 477 268	1 433 390
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-843 507	-808 349
Övriga externa kostnader		-131 087	-72 886
Personalkostnader	4	-50 500	-55 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-217 825	-226 092
Summa rörelsekostnad		-1 242 919	-1 163 324
Rörelseresultat		234 349	270 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 324	-76 085
Summa finansiella poster		-67 324	-76 033
Resultat efter finansiella poster		167 025	194 033
Resultat före skatt		167 025	194 033
Årets resultat		167 025	194 033

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 261 606	6 475 206
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 027	17 251
Summa materiella anläggningstillgångar		6 274 633	6 492 457
Summa anläggningstillgångar		6 274 633	6 492 457
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13	4 279
Övriga fordringar		13 275	14 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 606	38 076
Summa kortfristiga fordringar		54 894	56 532
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 504 652	1 165 433
Summa Kassa och bank		1 504 652	1 165 433
Summa omsättningstillgångar		1 559 546	1 221 965
SUMMA TILLGÅNGAR		7 834 179	7 714 422

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		135 290	135 290
Fond för yttre underhåll		686 528	603 488
Summa bundet eget kapital		821 818	738 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		894 517	783 524
Årets resultat		167 025	194 033
Summa fritt eget kapital		1 061 542	977 557
Summa eget kapital		1 883 360	1 716 335
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 689 455	5 790 971
Övriga skulder		-101 516	-101 516
Summa långfristiga skulder		5 587 939	5 689 455
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		101 516	101 516
Leverantörsskulder		70 373	41 155
Övriga skulder		3 305	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 686	165 961
Summa kortfristiga skulder		362 880	308 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 834 179	7 714 422

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	234 349	270 066
Erhållna räntor	-	52
Erlagda räntor	-67 324	-76 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	217 825	226 092
	<u>384 850</u>	<u>420 125</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	384 850	420 125
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 638	-20 920
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	54 247	-66 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	440 735	332 756
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	-21 289
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-21 289
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-101 516	-101 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 516	-101 516
Årets kassaflöde	339 219	209 951
Likvida medel vid årets början	1 165 433	955 482
Likvida medel vid årets slut	1 504 652	1 165 433

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	100
Renovering	50
Fönsterrenovering	20
Säkerhetsdörrar	40
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>
Hyror	30 400	26 210
Garage och p-platser	45 388	46 340
Årsavgifter	1 330 884	1 287 458
Andrahandsuthyrning	2 964	-
Bredband	60 480	60 298
Kravavgift	1 740	1 200
Överlåtelseavgift	4 516	1 109
Pantsättningsavgift	896	443
Summa	1 477 268	1 423 058

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Fastighetsskötsel	89 917	87 919
Städ	46 824	49 340
Övriga fastighetskostnader	3 181	4 532
Reparationer	62 138	53 542
El	45 489	38 550
Fjärrvärme	303 618	304 273
Vatten	62 940	55 666
Sophämtning	52 890	41 291
Fastighetsförsäkring	20 500	18 546
Kabel-Tv	96 393	95 976
Fastighetsskatt	59 617	58 714
Summa	843 507	808 349

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Arvoden och andra ersättningar:	39 000	45 000
Totala löner och ersättningar	39 000	45 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	11 500	10 997
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	50 500	55 997

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	9 914 065	9 914 065
	9 914 065	9 914 065
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 438 859	-3 225 259
- Årets avskrivning enligt plan	-213 600	-213 600
	-3 652 459	-3 438 859
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	6 261 606	6 475 206

Taxeringsvärde

	2018-08-31	2017-08-31
<i>Fastighetsbeteckning Fålhagen 22:1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	15 473 000	15 473 000
Taxeringsvärde mark:	12 207 000	12 207 000
	27 680 000	27 680 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	27 200 000	27 200 000
Lokaler:	480 000	480 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-08-31	2017-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	248 253	226 964
- Nyanskaffningar	-	21 289
Utgående anskaffningsvärde	248 253	248 253
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-231 002	-218 510
- Årets avskrivning enligt plan	-4 224	-12 492
Utgående avskrivningar enligt plan	-235 226	-231 002
Utgående redovisat värde	13 027	17 251

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018/2019 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	1,58	2021-01-25	34 836	1 550 265	1 585 101
Swedbank	0,95	3-mån	-	1 380 000	1 380 000
Swedbank	1,11	3-mån	-	975 900	975 900
Länsförsäkringar	1,10	3-mån	66 680	1 783 290	1 849 970
Totalt			101 516	5 689 455	5 790 971

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
Fastighetsinteckning	7 550 000	7 550 000
Summa ställda säkerheter	7 550 000	7 550 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har ingenting planerat.

Underskrifter

Uppsala 2018 - 11 - 05



Henrik Löthgren



Erika Broström



Dejan Pijetlovic



Niclas Eriksson



Roger Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 12 - 03



Mats Ivarsson