

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Rut Anna Katarina Norda	Ledamot
Shna Rauf	Ledamot
Alexander Jan Wilkos	Ledamot
Haile Selassie Yibrah	Ledamot
Britt-Marie Elisabeth Öhrström	Ledamot

Nasrin Saleh	Suppleant
Olof Anders Wiss	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rut Anna Katarina Norda, Shna Rauf, Nasrin Saleh, Alexander Jan Wilkos, Olof Anders Wiss, Haile Selassie Yibrah och Britt-Marie Elisabeth Öhrström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tommy Irenius	Ordinarie Extern	egen firma
Sven Bertilsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Stefan Alarik
Sune Jansson
Carolina Mårtensson Alarik

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-12. Extra stämma med anledning av stadgeändring avseende andrahandsuthyrning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Uppsala Gottsunda 54:1	2015	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med komplettering av värmepump.

Byggnadsår och ytor

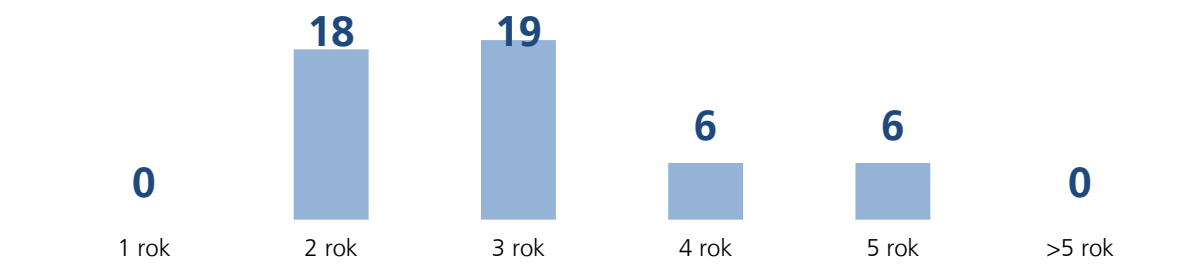
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 273 m², varav 3 205 m² utgör lägenhetsyta och 68 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
gym och mangelrum	20 m ²	2025

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
relax/bastu och två övernattningsrum föreningslokal miljörum parkeringsplats 123 och 126 mangelrum gym	lokaliserad Henry Wemans väg 2 lokaliserad Henry Wemans väg 12 lokaliserad Henry Wemans väg 12 lokaliserad Gottsunda allé 2 lokaliserad Henry Wemans väg 2 Lokaliserad Henry Wemans väg 2

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
byte till ledlampor i trapphusen	2018	lyse
Planerat underhåll	År	
installation av ledlampor i garage samt målning av småskador	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
fastighetsskötsel	Uppsala fastighetsservice i Uppsala AB
skalskydd och säkerhet	Uppsala värdeskydd teknik AB
bredband	Com Hem AB
trappstädning	Mellansvenska städ
brandskydd	Bukab AB
skötsel av hissar	Schindler AB
ekonomisk förvaltning	Sveriges bostadsrättscentrum AB
sophämtning och vatten	Uppsala vatten AB
återvinning	Suez recycling AB
elnät och fjärrvärme	Vattenfall AB
el	Ulricehamns energi AB
garage- och parkeringsplatser	Sundagott 1 AB
totalentreprenadkontrakt	Hökerum Bygg AB
hyreskontrakt	Aydi kött och ost

Föreningens ekonomi

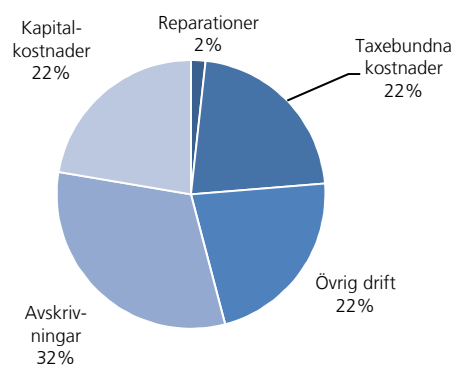
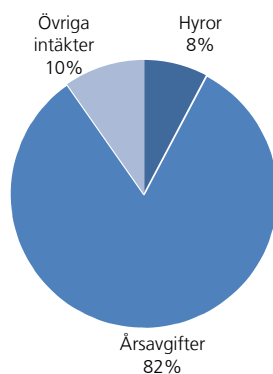
Föreningens ekonomi är god. Vi planerar att höja amorteringstaken Det finns två möjligheter, antingen med en ökning av amorteringssumman till 50 000 per gång halvårsskiftet 2019 eller genom en extra amortering vid omsättningen.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	419 882	1 008 403
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 556 430	2 311 672
Finansiella intäkter	42	203
Minskning kortfristiga fordringar	37 912	0
	2 594 384	2 311 875
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 213 487	1 171 346
Finansiella kostnader	589 065	627 837
Ökning av kortfristiga fordringar	0	52 813
Minskning av långfristiga skulder	525 000	1 025 000
Minskning av kortfristiga skulder	17 051	23 400
	2 344 603	2 900 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	669 663	419 882
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	249 781	-588 521

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari byttes de gamla lamporna i trapphusen ut och ersattes med rörelsestyrd ledbelysning samt nödbelysning vid varje trappa. En ny städfirma, Mellansvenska städ, anlätades.

I februari genomförde Hökerum Bygg AB en extrabesiktning och ett antal fel åtgärdades. Styrelsen representerades av Rut Norda och Sune Hemmingsson APV consult. Resterande arbeten väntas utföra inför femårsbesiktningen.

Under oktober 2017-mars 2018 var konsumtion av fjärrvärme oförklarligt mycket hög. Vår fastighetskötare upptäckte en manipulering av värmesystemet. Efter redovisning av fynden, fjärrvärme- och elkonsumtion beslöt Hökerum AB att ersätta de upplupna merkostnaderna, vilket skedde i maj 2018

I april startades föreningen gym och under året har nya träningsredskap köpta in. Tillgång sker genom att man får registrera sig och hyra en nyckel under kalenderåret. Extrastämma hölls dec12 april och ordinarie årsstämma hölls den 26 april.

I maj städning av miljörum samt ordnades en gemensam städdag.

I juni sattes ett av den tre lånen om och räntan sänktes från 1,45% till 1,10%.

I juli avslutade Baba's cafe sin verksamhet och överlät lokalen till Aydi kött och ost. En ny och större säkring krävdes och elinstallationerna sågs över.

Under hösten påbörjades arbetet med att fördela arbetsuppgifter avseende gemensamhetsanläggningarna. Föreningarnas utgifter för gemensamma anläggningar eller andra utgifter under 2016-2018 granskades och befanns vara lika stora.

I oktober genomfördes städdag tillsammans med andra föreningen.

I november genomfördes en egenkontroll av fastigheterna och lokalerna i föreningen. En mangel, som placerades i hallen vid relax- och uthyrningsrummen, införskaffades. De som önskar tillgång får registrera sig och hyra en nyckel.

I december (8 dec) öppnade Aydi kött och ost. Till ostsortimentet hör färdiggräddade ostpiroger. Klagomål från boende har inkommit och ventilationen måste förbättras under början av år 2019. Trafiken i hörnet vid butiken har ökat.

Den 11 december påbörjades "vinterfallstudien" för temperaturkontroll och justering i husen. Britt-Marie Öhrström och Sune Hemmingsson representerade föreningen. Efter att några inställningar justerats beslöt man avvakta effekten av dessa och göra en ny inspektion den 21 januari 2019.

Tre medlemmar ut styrelsen deltar i gemensamma, protokollförda möten mellan styrelserna i Gottsunda allé 1 och Gottsunda allé 2. 2018 var det 4 möten.

Två medlemmar ur styrelsen är styrelsemedlemmar i Sundagott AB, som hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	627	627	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	806	817	793	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 524	12 688	13 007	13 171
Elkostnad/m ² totalyta	29	32	26	0
Värmekostnad/m ² totalyta	98	69	57	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	31	39	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	180	192	193	0
Soliditet (%)	65	65	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-85	-326	-84	0
Nettoomsättning (tkr)	2 404	2 306	2 321	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 205 m² bostäder och 68 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	76 760 000	0	0	76 760 000
Fond för yttre underhåll	156 156	98 190	-138 414	196 380
S:a bundet eget kapital	76 916 156	98 190	-138 414	76 956 380
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-365 963	-98 190	-187 894	-79 879
Årets resultat	-85 080	-85 080	326 308	-326 308
S:a ansamlad förlust	-451 042	-183 270	138 414	-406 187
S:a eget kapital	76 465 114	-85 080	0	76 550 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-85 080
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-406 187
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 190
summa balanserat resultat	-589 457

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-589 457
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 404 388	2 305 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 042	6 161
Summa rörelseintäkter		2 556 430	2 311 672
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 038 451	-1 020 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 556	-94 687
Personalkostnader	Not 6	-60 480	-56 367
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-839 000	-839 000
Summa rörelsekostnader		-2 052 487	-2 010 346
RÖRELSERESULTAT		503 943	301 326
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 065	-627 837
Summa finansiella poster		-589 023	-627 634
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 080	-326 308
ÅRETS RESULTAT		-85 080	-326 308

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	116 166 192	117 005 192
Summa materiella anläggningstillgångar	116 166 192	117 005 192
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	24 954	24 954
Summa finansiella anläggningstillgångar	24 954	24 954
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	116 191 146	117 030 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	28 850	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	702 567	519 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	31 590	31 513
Summa kortfristiga fordringar	763 007	551 138
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 877	1 877
Summa kassa och bank	1 877	1 877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	764 884	553 015
SUMMA TILLGÅNGAR	116 956 030	117 583 161

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 760 000	76 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	156 156	196 380
Summa bundet eget kapital		76 916 156	76 956 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-365 963	-79 879
Årets resultat		-85 080	-326 308
Summa fritt eget kapital		-451 042	-406 187
SUMMA EGET KAPITAL		76 465 114	76 550 193
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 111 250	27 092 500
Summa långfristiga skulder		26 111 250	27 092 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 027 500	13 571 250
Leverantörsskulder		99 313	97 809
Skatteskulder		4 640	1 969
Övriga skulder		40 453	45 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	207 760	224 285
Summa kortfristiga skulder		14 379 667	13 940 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 956 030	117 583 161

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	2 110 172	2 009 688
	Hyror lokaler momspliktiga	54 815	55 553
	Hyror garage/parkering moms	126 149	125 550
	Hyror parkering moms	821	0
	Hyror parkering	15 773	17 180
	Kabel-TV intäkter	96 626	97 539
	Öresutjämning	30	1
		2 404 388	2 305 511

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	152 042	6 161
		152 042	6 161

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 162	28 036
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 535
	Städning entreprenad	54 837	72 815
	Städning enligt beställning	4 382	0
	Mattvätt/Hyrmattor	481	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 633
	Hissbesiktning	3 340	0
	Myndighetstillsyn	11 940	0
	Gemensamma utrymmen	10 196	9 941
	Garage	11 533	11 262
	Sophantering	4 793	4 793
	Gård	2 664	390
	Serviceavtal	9 765	1 992
	Förbrukningsmateriel	76 932	38 752
	Brandskydd	11 413	0
		232 438	197 149
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 194
	Tvättstuga	5 354	0
	Sophantering/återvinning	2 758	0
	Källare	1 544	0
	Entré/trapphus	924	7 596
	Lås	9 140	2 552
	Värmeanläggning/undercentral	2 396	0
	Ventilation	0	1 872
	Elinstallationer	4 717	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 355	1 557
	Hiss	14 259	20 087
	Fönster	0	21 183
	Garage/parkering	0	2 241
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 124
		44 446	67 407
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	138 415
		0	138 415
	Taxebundna kostnader		
	El	94 382	103 724
	Värme	321 937	225 331
	Vatten	121 714	102 287
	Sophämtning/renhållning	40 006	48 513
		578 038	479 856
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 276	37 996
	Kabel-TV	96 747	96 320
		180 022	134 316
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	3 506	3 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 038 451	1 020 292

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	20	0
	Inkassering avgift/hyra	425	1 700
	Föreningskostnader	386	952
	Styrelseomkostnader	555	0
	Förvaltningsarvode	60 822	58 636
	Administration	5 686	6 382
	Konsultarvode	46 662	23 471
	Övriga driftskostnader	0	3 546
		114 556	94 687
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 750	44 320
	Sociala kostnader	12 730	12 047
		60 480	56 367
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	839 000	839 000
		839 000	839 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 005 000	119 005 000
	Utgående anskaffningsvärde	119 005 000	119 005 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 999 808	-1 160 808
	Årets avskrivningar enligt plan	-839 000	-839 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 838 808	-1 999 808
	Planenligt restvärde vid årets slut	116 166 192	117 005 192
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 105 000	35 105 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 234 000	30 234 000
	Taxeringsvärde mark	4 962 000	4 962 000
		35 196 000	35 196 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 962 000	34 962 000
	Lokaler	234 000	234 000
		35 196 000	35 196 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Sundagott 1 AB(Garage)	24 954	24 954	24 954	24 954
		24 954	24 954	24 954
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
Kundfordringar		0	79 988	
Avräkning vidarefakturerering		15 239	15 239	
Skattekonto		13 390	241	
Klientmedel hos SBC		667 786	418 005	
Fordringar		6 153	6 153	
		702 567	519 625	
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31	
Försäkring		0	31 513	
Garagehyra		31 590	0	
		31 590	31 513	
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
Vid årets början		196 380	98 190	
Reservering enligt stadgar		98 190	98 190	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-138 414	0	
Vid årets slut		156 156	196 380	
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,100 %	13 046 250	13 221 250	2021-06-23
Swedbank	1,880 %	13 546 250	13 721 250	2020-06-17
Swedbank	1,190 %	13 546 250	13 721 250	2019-06-19
Summa skulder till kreditinstitut		40 138 750	40 663 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 027 500	-13 571 250	
		26 111 250	27 092 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 513 750 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 345 000	42 345 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	40 744	56 187
	Avgifter och hyror	167 016	168 098
		207 760	224 285

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av ledlampor i garaget

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2019

Rut Anna Katarina Norda
Ledamot

Shna Rauf
Ledamot

Alexander Jan Wilkos
Ledamot

Haile Selassie Yibrah
Ledamot

Britt-Marie Elisabeth Öhrström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Tommy Irenius
Extern revisor

Sven Bertilsson
Intern revisor