

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 2 i Uppsala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Iris Elise Viola Elofsson	Ordförande
Elin Anna Elisabeth Larsson	Sekreterare
Jerry Bo Gerhard Eriksson	Kassör
Sylvia Margareta Strömberg	Ledamot
Farhad Zamany Company	Ledamot
Monica Maria Eriksson	Suppleant
Sten-Eric Lindquist	Suppleant
Karolina Elisabet Lingman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Iris Elise Viola Elofsson, Jerry Bo Gerhard Eriksson, Monica Maria Eriksson, Elin Anna Elisabeth Larsson, Sten Erik Lindquist, Karolina Elisabet Lingman, Sylvia Margareta Strömberg och Farhad Zamany Company.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Miljörum	Gemensamt med bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1
Föreningslokal	Gemensamt med bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1
Två övernattningsrum med bastu och relax	Gemensamt med bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1
Hobbyrum	Enbart för bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 2
Källargarage	Gemensamt med bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Viss OVK	2019	Föreningslokal och barberare
Brandtillsyn	2018 - 2019	
Löpande underhåll av uteområden	2018 - 2019	Gemensamt med brf Gottsunda Allé 1
Löpande underhåll av allmänna utrymmen inne	2018 - 2019	Källargaraget i samarbete med brf Gottsunda Allé 1
Planerat underhåll	År	
Målning av skadade väggar	2020	
Energideklaration	2020	
OVK för alla utrymmen	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Totalentreprenadkontrakt	Hökerum Bygg AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Upplands Fastighetsservice AB
Sophämtning och vatten	Uppsala Vatten AB
Avfall/återvinningsmaterial	Sita Sverige AB
Elnät och fjärrvärme	Vattenfall
Försäkringar	Länsförsäkringar Uppsala
Bredband	Com Hem AB
Skötsel av hissar	Schindler AB
Städning allmänna utrymmen	Mellansvenska städ AB
Hyreskontrakt lokal	Gottsunda Barberare
Nyttjanderättskontrakt uteparkeringar	Vissa bostadsrättsinnehavare
Hyreskontrakt källargaraget	Sundagott 1 AB
El	Ulricehamns Energi AB
Serviceavtal om garageport	Hörmann AB
Nyckelhantering	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
Brandskydd	Brandskydd & Utbildningskonsult JE AB
Internetuppkoppling i föreningsrummet	Hi3G Acces AB

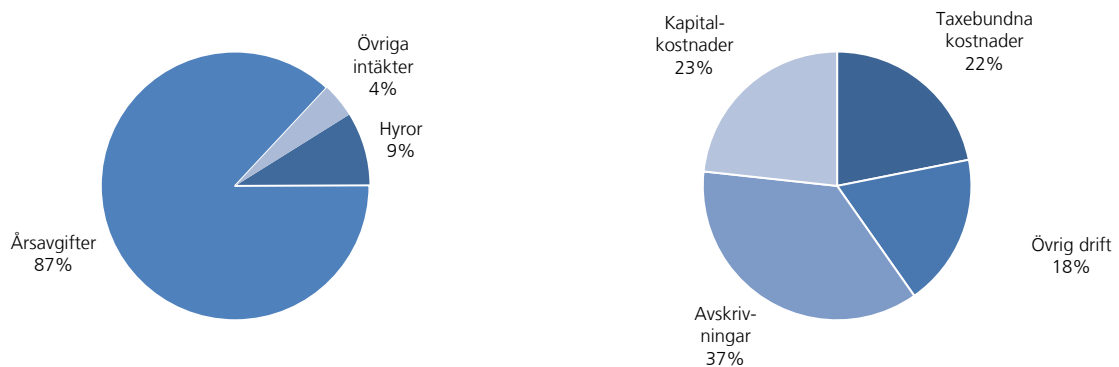
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Under verksamhetsåret har styrelsen omsatt ett av föreningens tre lån på ca 13 mkr. Lånet har bundits i tre år med en ränta på 0,86 procent.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	898 228	1 250 895
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 359 173	2 369 559
Finansiella intäkter	48	157
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 982
Ökning av kortfristiga skulder	0	85 941
	2 359 221	2 486 640
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	963 646	1 080 724
Finansiella kostnader	539 869	615 833
Ökning av kortfristiga fordringar	36 562	0
Minskning av långfristiga skulder	483 000	1 142 750
Minskning av kortfristiga skulder	59 898	0
	2 082 975	2 839 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 174 474	898 228
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	276 246	-352 667

*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 1 377 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft två extra stämmor förutom den ordinarie. Stämmornas ärenden gällde dels ändring av föreningens stadgar vad avser avgift vid andrahandsuthyrning och möjlighet att kalla till stämma via e-mail dels om ett förslag att sätta upp bom vid infarten till innergården. Förslaget om bom avsågs av stämman.

Styrelsen har under hösten upprättat en hemsida där även utomstående ska kunna ta del av den allmänna informationen om vår förening. Medlemsinformation har sänts ut vid 12 tillfällen under året.

Styrelsen har fr o m 1 juli höjt bredbandshastigheten från 50 till 100 Mbit/s i gruppavtalet med Com Hem.

Från 1 september är det Mellansvenska städ som sköter rengöringen av våra allmänna golvytor. Styrelsen har också utökat antal månader för gräsklippning i avtalet med Upplands Fastighetservice.

En ny hyresgäst, Gottsunda Barberare, har fr o m mars hyreskontrakt för affärslokalen.

I november påbörjades en obligatorisk radonmätning i ett antal lägenheter. Den avslutas i mitten av januari år 2020.

Styrelsen har tillsammans med styrelsen för vår tvillingförening Gottsunda Allé 1 haft fyra protokollförda sammanträden inkl bolagsstämma för Sundagott 1 AB. På mötena har avhandlats bland annat frågor om kostnaderna för de tre gemensamhetsområdena och beslutats om ansvarsfördelningen mellan föreningarna för dessa områden.

Vi har träffat representanter för vår nya grannförening Trampolinen där Erlandsson Bygg AB medverkade. Våra föreningar har ett gemensamhetsområde med den nya föreningen. Vi har fått tillstånd att markera ytor för två ytterligare uteparkeringar under byggtiden. Dessa uthyrda platser har väsentligt minskat antalet olovliga parkeringar.

Tre av träden på innergården har tagits bort under försommaren 2019. De lutade betänkligt och var dåligt förankrade i jorden. Hökerum Bygg AB kommer att bekosta ersättningsväxterna.

Boende har under hand lämnat synpunkter på gårdsmiljön till styrelserna om vad de saknar eller vill ändra på. Styrelsen har därför sänt ut en enkät om utemiljön. Fyra av fem av de svarande är relativt nöjda med gården som den är. En bom för infarten till gården efterfrågades av flera och gungor av några. Styrelserna har också gjort en egenkontroll av uteområdena för att se vad som ska förbättras.

Föreningarna har tillsammans anordnat de sedvanliga vår- och höststädningarna samt adventsfika i föreningslokalen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	649	649	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 256	12 408	12 770	12 922
Elkostnad/m ² totalyta	29	36	29	22
Värmekostnad/m ² totalyta	75	83	69	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	35	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	166	189	180	191
Soliditet (%)	67	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9	-173	-68	164
Nettoomsättning (tkr)	2 356	2 363	2 357	2 352

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 164 m² bostäder och 732 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	78 140 000	0	0	78 140 000
Fond för yttre underhåll	390 120	97 530	0	292 590
S:a bundet eget kapital	78 530 120	97 530	0	78 432 590
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-458 888	-97 530	-173 090	-188 267
Årets resultat	9 456	9 456	173 090	-173 090
S:a ansamlad förlust	-449 431	-88 074	0	-361 358
S:a eget kapital	78 080 689	9 456	0	78 071 232

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	9 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-361 357
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 530
summa balanserat resultat	-449 431

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-449 431
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 356 161	2 362 813
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 012	6 746
Summa rörelseintäkter		2 359 173	2 369 559
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-842 343	-916 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 767	-91 631
Personalkostnader	Not 6	-44 535	-73 037
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-846 250	-846 250
Summa rörelsekostnader		-1 809 896	-1 926 974
RÖRELSERESULTAT		549 277	442 586
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 869	-615 833
Summa finansiella poster		-539 821	-615 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 456	-173 090
ÅRETS RESULTAT		9 456	-173 090

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	115 952 327	116 798 577
Summa materiella anläggningstillgångar	115 952 327	116 798 577
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	27 320	27 320
Summa finansiella anläggningstillgångar	27 320	27 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	115 979 647	116 825 897
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	37 969	4 847
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 191 026	911 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	30 375	30 205
Summa kortfristiga fordringar	1 259 370	946 884
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	993	671
Summa kassa och bank	993	671
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 260 363	947 555
SUMMA TILLGÅNGAR	117 240 010	117 773 452

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 140 000	78 140 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	390 120	292 590
Summa bundet eget kapital		78 530 120	78 432 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-458 888	-188 267
Årets resultat		9 456	-173 090
Summa fritt eget kapital		-449 431	-361 358
SUMMA EGET KAPITAL		78 080 689	78 071 232
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 163 983	26 291 467
Summa långfristiga skulder		12 163 983	26 291 467
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	26 613 467	12 968 983
Leverantörsskulder		94 823	138 349
Skatteskulder		24 090	8 460
Övriga skulder		0	18 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	262 959	276 612
Summa kortfristiga skulder		26 995 339	13 410 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 240 010	117 773 452

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 052 960	2 052 960
Hyror lokaler momspliktiga	63 217	70 127
Hyror garage/parkering moms	121 500	121 168
Hyror parkering moms	1 920	1 600
Hyror parkering	21 527	19 867
Kabel-TV intäkter	93 888	93 888
Avgiftsreduktion självförvaltn	-1 440	0
Gemensamhetslokal	2592	3 200
Öresutjämnning	-2	4
	2 356 161	2 362 813

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	5 803
Övriga intäkter	3 012	943
	3 012	6 746

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 898	32 597
	Städning entreprenad	66 448	67 142
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 850	0
	Hissbesiktning	5 057	4 148
	Myndighetstillsyn	8 064	0
	Gemensamma utrymmen	447	3 956
	Garage	0	3 495
	Sophantering	0	5 037
	Gård	2 185	2 668
	Serviceavtal	1 224	9 173
	Förbrukningsmateriel	5 425	31 611
	Brandskydd	29 174	8 033
		160 772	167 860
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	1 679
	Entré/trapphus	1 058	1 735
	Lås	1 805	1 679
	Elinstallationer	6 996	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	923
	Hiss	0	17 281
	Övrigt	0	41 915
		9 859	65 212
	Taxebundna kostnader		
	El	93 542	115 594
	Värme	244 858	269 836
	Vatten	126 768	113 543
	Sophämtning/renhållning	43 508	50 927
		508 676	549 901
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 190	34 164
	Kabel-TV	106 986	94 689
		143 176	128 853
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 860	4 230
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	842 343	916 056
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	120	0
	Tele- och datakommunikation	1 693	1 707
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 550
	Hysesförluster	1 375	200
	Övriga förluster	1 370	0
	Föreningskostnader	1 729	386
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 039
	Förvaltningsarvode	60 715	59 833
	Administration	2 749	5 426
	Korttidsinventarier	0	250
	Konsultarvode	0	14 609
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 740	5 630
		76 767	91 631

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 365	56 621
	Kostnadsersättningar	712	102
	Sociala kostnader	7 458	16 314
		44 535	73 037
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	846 250	846 250
		846 250	846 250
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 409 200	119 409 200
	Utgående anskaffningsvärde	119 409 200	119 409 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 610 623	-1 764 373
	Årets avskrivningar enligt plan	-846 250	-846 250
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 456 873	-2 610 623
	Planenligt restvärde vid årets slut	115 952 327	116 798 577
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 784 200	34 784 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 841 000	30 299 000
	Taxeringsvärde mark	5 545 000	5 114 000
		40 386 000	35 413 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 400 000	35 114 000
	Lokaler	1 986 000	299 000
		40 386 000	35 413 000

Not 9	ANDELAR I INTRESSEFÖREGAT		
		Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Sundagott 1 AB(garage)	27 320	27 320
		27 320	27 320
			Kapitalandel /Rösträtts- andel 49 %
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	1 375
	Skattekonto	2 840	3 204
	Skattefordran	0	1 370
	Momsavräkning	8 145	0
	Klientmedel hos SBC	1 173 481	897 557
	Fordringar	0	8 326
	Fordringar kreditfakturor	6 560	0
		1 191 026	911 832
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Garageuthyrning	30 375	30 205
		30 375	30 205
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	292 590	195 060
	Reservering enligt stadgar	97 530	97 530
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	390 120	292 590

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,250 %	13 145 734	13 306 734	2020-11-25
Swedbank	0,860 %	12 485 983	12 646 983	2022-11-25
Swedbank	1,950 %	13 145 733	13 306 733	2020-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		38 777 450	39 260 450	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 613 467	-12 968 983	
		12 163 983	26 291 467	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 362 450 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 369 200	41 369 200

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	37 250	48 921
Sociala avgifter	11 704	16 314
Ränta	13 299	45 850
Avgifter och hyror	200 706	162 527
Revisionsarvode	0	3 000
	262 959	276 612

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Femårsbesiktning av fastigheterna kommer att göras under år 2020. Styrelsen undersöker också möjligheten att göra de små förråden i hus 10 uthyrningsbara under år 2020. Styrelsen kommer att teckna avtal med företaget KONE för vår hisservice.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2020

Iris Elise Viola Elofsson
Ordförande

Elin Anna Elisabeth Larsson
Sekreterare

Jerry Bo Gerhard Eriksson
Kassör

Sylvia Margareta Strömberg
Ledamot

Farhad Zamany Company
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Jan Kristoffersson
Intern revisor