



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gottsunda Allé 2 i Uppsala

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 2 i Uppsala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2016-05-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sundagott 1 AB. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar uthyrning av garageplatser.

Styrelsen

Johan Oskar Frank	Ordförande
Rebecca Anna Elisabeth Svedman	Sekreterare
Iris Elise Viola Elofsson	Kassör
Sylvia Margareta Strömberg	Ledamot
Rikard Torung	Ledamot

Lars Samuel Johansson	Suppleant
Elin Anna Elisabeth Larsson	Suppleant
Sten-Eric Lindquist	Suppleant
Hans Nicklas Fredrik Lingman	Suppleant

Avgått ur styrelsen aug 2017

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Iris Elise Viola Elofsson, Johan Oskar Frank, Lars Samuel Johansson, Elin Anna Elisabeth Larsson, Sten-Eric Lindquist, Sylvia Margareta Strömberg, Rebecca Anna Elisabeth Svedman och Rikard Torung.

Gemensamhetsutrymmen

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

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Löpande underhåll av allmänna utrymmen inne	2017	
Löpande underhåll av uteområden	2017	Gemensamt med brf Gottsunda Allé 1

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Totalentreprenadkontrakt	Hökerum Bygg AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	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	Shindler AB
Städning allmänna utrymmen	Soma Städ AB
Hyreskontrakt	Dalila frisör och skönhet AB
Nyttjanderättskontrakt uteparkeringar	Vissa bostadsrättsinnehavare
Hyreskontrakt	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.

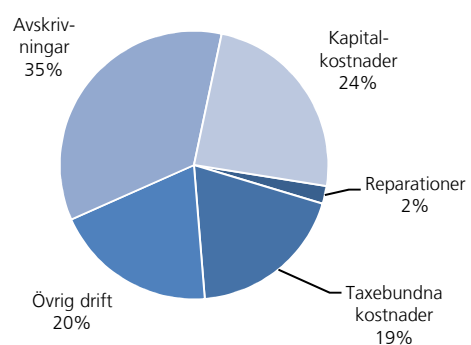
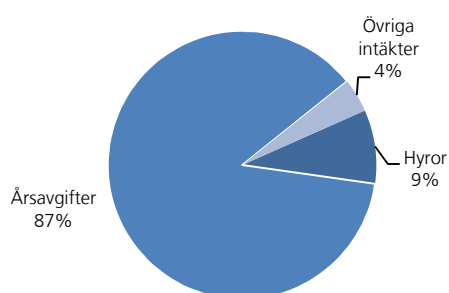
Föreningen har tre lån på drygt 13 mkr vardera i Swedbank. Ett av lånen löpte ut i november 2017. Det tidigare ettårs-lånet omsattes till ett treårs-lån med 1,24 % ränta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	903 652
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 358 290
Finansiella intäkter	239
Minskning långa fordringar	0
Minskning kortfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga skulder	92 112
	2 450 641
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	993 310
Finansiella kostnader	586 799
Ökning av kortfristiga fordringar	40 289
Minskning av långfristiga skulder	483 000
Minskning av kortfristiga skulder	0
	2 103 398
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 250 895
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	347 243

*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 1 315 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 värdeår(2015).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggherren Hökerum Bygg AB har under året kallat till 2-årsbesiktning av såväl ytterområdena som föreningens två hus. Utebesiktningen resulterade bl. a i att rabatterna mot trottoaren vid Henry Wemans väg fick avgränsande kantsten. Vi besiktningen av husen anlätade styrelsen ett ombud, APV Konsult AB, för att biträda föreningen. Det har även gjorts besiktning av våra hus med anledning av sprängningarna inför bygget av brf Sprängbrädan på granntomten.

Stämman i maj beslutade att uppdra till styrelsen att verka för en sammanslagning av de båda föreningarna Gottsunda Allé 1 och Gottsunda Allé 2 samt att inleda detta arbete. Ett liknande beslut fattades av stämman för Gottsunda Allé 1 redan i november 2016. Av den anledningen har styrelserna haft gemensamma möten under hösten vilket inneburit att budgeten för sammanträdesarvoden överskridits.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet att utrusta gemensamma lokaler och ytterområden i samarbete med Gottsunda Allé 1. Föreningslokalen har fått internetuppkoppling och köksdelen har utrustats med kaffebryggare och porslin mm. Cykelställ har satts upp både på fram- och baksidan. Innergården har fått spaljéer uppsatta av ideella krafter i vår förening.

Tidigt i våras invigdes hobbyrummet. Det har byggts av några av föreningens medlemmar med återvunnet material från en rivning i Gottsunda centrum.

Under sommaren skedde inbrott i vårt källargarage som resulterade i skadegörelse på ett antal bilar. Vid ett annat tillfälle krossades glas på en av portarna och på några fönster. Det resulterade i att styrelsen beslutat att se över våra lås- och säkerhetsanordningar.

Under året har föreningarna gemensamt anordnat såväl vår- som höststädning samt bjudit in medlemmarna till adventsfika.

Trädgårdsgruppen, vars medlemmar till största delen kommer från vår förening, har skött gårdens rabatter och vattnat mm. Företaget Upplands fastighetsservice AB, som båda föreningarna har avtal med sedan hösten 2016, skötte gräsklippningen under sommaren 2017.

Vår förening har skrivit avtal med företaget Hörmann AB. Företaget ska sköta servicen av vår gemensamma garageport.

Frisör- och barberarsalong öppnades i föreningens hyreslokal under tidig höst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 770	12 922
Elkostnad/m ² totalyta	29	22
Värmekostnad/m ² totalyta	69	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	180	191
Soliditet (%)	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-68	164
Nettoomsättning (tkr)	2 357	2 352

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 164 m² bostäder och 87 m² lokaler. Förfogar även över 645 m² parkeringsgarage.

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	195 060	97 530	0	97 530
S:a bundet eget kapital	78 335 060	97 530	0	78 237 530
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-22 907	-97 530	163 607	-88 984
Årets resultat	-67 830	-67 830	-163 607	163 607
S:a ansamlad förlust	-90 737	-165 360	0	74 623
S:a eget kapital	78 244 323	-67 830	0	78 312 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-67 830
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	74 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 530
summa balanserat resultat	-90 737

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-90 737
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 356 912	2 352 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 378	190 516
Summa rörelseintäkter		2 358 290	2 542 564
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-803 733	-850 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 943	-8 948
Personalkostnader	Not 6	-60 634	-55 255
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-846 250	-846 250
Summa rörelsekostnader		-1 839 560	-1 761 350
RÖRELSERESULTAT		518 730	781 214
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	2 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 799	-620 062
Summa finansiella poster		-586 560	-617 608
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-67 830	163 607
ÅRETS RESULTAT		-67 830	163 607

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	117 644 827	118 491 077
Summa materiella anläggningstillgångar	117 644 827	118 491 077
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	27 320	27 320
Summa finansiella anläggningstillgångar	27 320	27 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	117 672 147	118 518 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11	6
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 331 193	943 666
Summa kortfristiga fordringar	1 331 204	943 672
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 331 204	943 672
SUMMA TILLGÅNGAR	119 003 351	119 462 069

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 140 000	78 140 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	195 060	97 530
Summa bundet eget kapital		78 335 060	78 237 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 907	-88 984
Årets resultat		-67 830	163 607
Summa fritt eget kapital		-90 737	74 623
SUMMA EGET KAPITAL		78 244 323	78 312 153
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 920 200	40 403 200
Summa långfristiga skulder		39 920 200	40 403 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	483 000	483 000
Leverantörsskulder		113 389	40 094
Skatteskulder		8 460	33 202
Övriga skulder		57 410	32 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	176 569	157 939
Summa kortfristiga skulder		838 828	746 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 003 351	119 462 069

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 052 960	2 055 454
Hyror lokaler momspliktiga	71 067	59 891
Hyror garage/parkering moms	120 285	122 691
Hyror parkering	18 707	19 977
Kabel-TV intäkter	93 888	94 042
Öresutjämning	5	-6
	2 356 912	2 352 048

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 378	190 516
	1 378	190 516

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	33 682	148 211
	Fastighetskötsel beställning	10 479	0
	Snöröjning/sandning	0	55 674
	Städning entreprenad	72 730	16 814
	Städning enligt beställning	0	7 460
	Hissbesiktning	6 628	3 134
	Gemensamma utrymmen	9 853	4 475
	Sophantering	4 663	0
	Gård	647	0
	Serviceavtal	2 654	0
	Förbrukningsmateriel	4 418	18 720
	Teleport/hissanläggning	2 000	0
	Brandskydd	12 906	0
	Fordon	0	1 178
		160 659	255 666
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 936	0
	Lås	6 056	150
	Ventilation	0	1 991
	Elinstallationer	1 600	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 212	0
	Hiss	19 190	0
	Garage/parkering	870	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 109	0
		50 974	2 141
	Taxebundna kostnader		
	El	93 947	73 086
	Värme	224 830	246 120
	Vatten	85 129	79 584
	Sophämtning/renhållning	58 816	41 801
		462 722	440 591
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 908	54 069
	Bredband	94 239	94 199
		125 147	148 268
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	4 230	4 230
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	803 733	850 896
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	955	506
	Inkassering avgift/hyra	2 118	0
	Föreningskostnader	174	1 000
	Fritids- och trivselkostnader	2 745	314
	Förvaltningsarvode	76 663	0
	Administration	4 230	4 834
	Korttidsinventarier	6 832	0
	Konsultarvode	29 707	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	0
	Övriga driftkostnader	0	2 294
		128 943	8 948

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 503	45 200
	Kostnadsersättningar	293	0
	Sociala kostnader	11 838	10 055
		60 634	55 255
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	846 250	846 250
		846 250	846 250
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-918 123	-71 873
	Årets avskrivningar enligt plan	-846 250	-846 250
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 764 373	-918 123
	Planenligt restvärde vid årets slut	117 644 827	118 491 077
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 784 200	34 784 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 299 000	30 299 000
	Taxeringsvärde mark	5 114 000	5 114 000
		35 413 000	35 413 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 114 000	35 114 000
	Lokaler	299 000	299 000
		35 413 000	35 413 000

Not 9	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			
		Bokfört värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31	Kapitalandel /Rösträtts- andel 49 %
	Sundagott 1 AB(garage)	27 320	27 320	
		27 320	27 320	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Kundfordringar	78 325	36 956	
	Skattekonto	1 973	3 058	
	Klientmedel hos SBC	1 250 895	903 652	
		1 331 193	943 666	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	97 530	0	
	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	195 060	97 530	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
	Swedbank	1,250 %	13 467 734	13 628 734
	Swedbank	1,450 %	13 467 733	13 628 733
	Swedbank	1,950 %	13 467 733	13 628 733
	Summa skulder till kreditinstitut		40 403 200	40 886 200
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-483 000	-483 000
			39 920 200	40 403 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 988 200 kr.

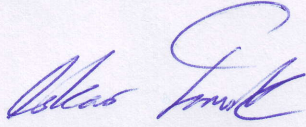
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 369 200	41 369 200
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	5 219	4 861
	Avgifter och hyror	171 350	153 078
		176 569	157 939

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I februari kommer Hökerum Bygg AB att åtgärda alla fel som framkommit vid tvåårsbesiktningen. Likaså åtgärdar Erlandsson Bygg AB de sprickor som uppkommit vid sprängningarna på grantomten.

Styrelsens underskrifter

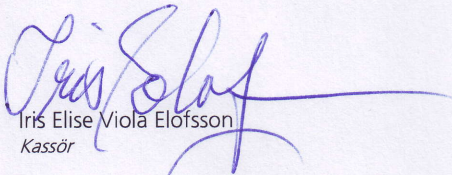
UPPSALA den 14 / 4 2018



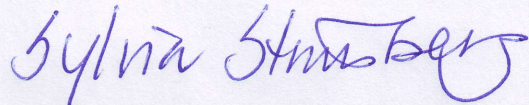
Johan Oskar Frank
Ordförande



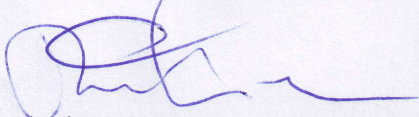
Rebecca Anna Elisabeth Svedman
Sekreterare



Iris Elise Viola Elofsson
Kassör

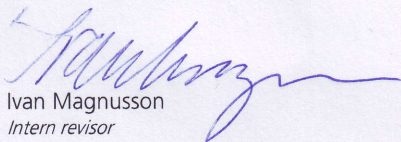


Sylvia Margareta Strömberg
Ledamot



Rikard Torung
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2018



Ivan Magnusson
Intern revisör

Revisionsberättelse

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 2

(Organisationsnr: 769627-8493)

Sedan jag granskat årsredovisningen för 2017 och därtill hörande handlingar får jag här lämna följande revisionsberättelse.

Årsredovisningen synes ha upprättats enligt årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 dec. 2017.

Styrelsens ansvar.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och årsredovisningen. Styrelsen ansvarar för den interna kontroll som den bedömer nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisorns ansvar.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag, genom att granska ett urval av underlagen gällande belopp och annan information i räkenskapshandlingarna, med hög grad av säkerhet försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. I revisionen har också ingått att pröva redovisningsprinciperna och tillämpningen av dem. Jag har också gått igenom styrelsens protokoll och väsentliga beslut och åtgärder. De frågor jag under revisionen har haft anledning att ställa har lett till relevanta och godtagbara svar. Härigenom har jag kunnat bedöma om styrelsen eller ledamot handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

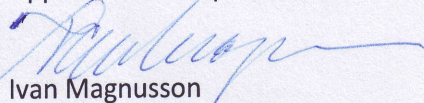
Uttalanden.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Med hänvisningen härtill tillstyrker jag

- att Föreningsstämman fastställer den i årsredovisningen redovisade resultat- och balansräkningen
- att resultatet disponeras enligt styrelsen förslag samt
- att Föreningsstämman beslutar bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 15 april 2018



Ivan Magnusson
Förtroendevald revisor