

Årsredovisning 2022

Brf Gjuke

717600-0615



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gjuke

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Allmänt om verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1943-11-27.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-07-13

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 72:1 på adressen Torsgatan 6 i Uppsala. På fastigheten finns två bostadshus med 44 bostadsrätter om totalt 4 835 kvm och 6 lokaler om 337 kvm.

Byggnaderna är fullvärdes- och skadedjursförsäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning

Thord Hägg	Ordförande
Håkan Lanshammar	Vice ordförande
Catarina Ericson-Roos	Ledamot
Kettil Skarby	Ledamot
Gustav Solberger	Ledamot
Maria Borgström	Ledamot

Revisorer

Gunnar Enlund	Revisor
Leif Ekerling	Revisor
Arne Ekeroth	Revisorssuppleant

Valberedning

Lena Hallergård, och Elisabeth Herion Sarafidis

Historiska underhåll

Tak och fasad	1997-1999
Källsortering	1997
Stamrenovering	2003
Hissrenovering	2004-2005
Nya garageportar	2006
Målning och tätning av fönster	2007
Renovering av entrépartier, entrégångar	2013
Stamspolning av fastighet	2013
Garageombyggnad med sedumtak	2015
Motorvärmare i garage	2015
Byte undercentral	2016
Renovering av lokal, Götgatan 6	2017
lordningsställande av fd oljetankrum till cykelrum	2017
Målning av fönster (södra sidorna)	2017
Renovering av tvättstugan Odensgatan	2018
Målning av balkongskärmar och stuprör	2018
Renovering som återställande efter vattenskada i hyreslokalerna på Odensgatan har genomförts.	2019
Tvättstugan på Torsgatan har renoverats under året. Korridoren i källaren på Torsgatan har målats vad gäller väggar, tak och golv.	2020
Ventilationen har förnyats i lokalen Götgatan 6, så att den nu uppfyller de krav som ställs för den friskvårdsverksamhet som bedrivs i lokalen.	2020
Ny pergola har uppförts i trädgården komplett med plantering av rosor och lavendel runt flaggstången. En uppskattad förnyelse av trädgården och mycket utnyttjad detta Corona år.	2020
Trapphusen renoverades med ny rörelsestyrd och lågenergi-belysning. Trapphusen målades i sin helhet och trapporna rengjordes på djupet och slipades. Även cykelförråden målades och belysningen uppdaterades liksom källargångar och trapphus.	2021
Fönster målades på norra och östra sidan.	2022
Garage gavlar renoverades samt reviterades.	2022

Planerade underhåll

Planerat underhåll stäms av kontinuerligt efter behov.

Undercentralen med bastu och dusch behöver renoveras. Åtgärder utreds.

Undersökning för att se hur hissarna ska kunna förnyas har startats med mål att kunna öka tillgänglighet. Åtgärder har pausats mht osäkerheten i det allmänna ekonomiska läget.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetsservice , från hösten 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 722 568	2 637 748	2 611 099	2 414 831
Resultat efter fin. poster	-589 253	-328 091	42 027	-65 123
Soliditet, %	-13	-6	-4	-4
Yttre fond	257 538	257 538	429 244	198 978
Taxeringsvärde	110 425 000	85 846 000	85 846 000	85 846 000
Bostadsyta, kvm	4 835	4 835	4 835	4 835
Årsavgift per kvm	449	446	437	429
bostadsrättsyta, kr				
Lån per kvm	2 223	2 244	2 264	2 179
bostadsyta, kr				
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,32	1,32	1,73

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2022-12-31
Insatser	360 120	-	-	360 120
Fond, yttre underhåll	257 538	-	-	257 538
Balanserat resultat	-989 725	-328 091	-	-1 317 817
Årets resultat	-328 091	328 091	-589 253	-589 253
Eget kapital	-700 159	0	-589 253	-1 289 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 317 817
Årets resultat	-589 253
Totalt	-1 907 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	331 275
Att från yttre fond i anspråk ta	-257 538
Balanseras i ny räkning	-1 980 806
	-1 907 069

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 722 568	2 634 148
Rörelseintäkter		42 478	500
Summa rörelseintäkter		2 765 046	2 634 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 396 812	-2 030 038
Övriga externa kostnader	8	-199 108	-166 797
Personalkostnader	9	-53 494	-68 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-552 324	-553 063
Summa rörelsekostnader		-3 201 738	-2 818 809
RÖRELSERESULTAT		-436 692	-184 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		377	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-152 938	-143 930
Summa finansiella poster		-152 561	-143 930
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-589 253	-328 091
ÅRETS RESULTAT		-589 253	-328 091

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 877 778	9 362 218
Markanläggningar	12	227 043	240 075
Maskiner och inventarier	13	275 074	329 926
Pågående projekt		127 209	14 709
Summa materiella anläggningstillgångar		9 507 104	9 946 928
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 509 904	9 949 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 705	-1 660
Övriga fordringar	15	52 165	22 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	90 857	129 132
Summa kortfristiga fordringar		159 727	150 418
Kassa och bank			
Kassa och bank		446 778	584 019
Summa kassa och bank		446 778	584 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		606 504	734 437
SUMMA TILLGÅNGAR		10 116 408	10 684 165

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		360 120	360 120
Fond för yttre underhåll		257 538	257 538
Summa bundet eget kapital		617 658	617 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 317 817	-989 725
Årets resultat		-589 253	-328 091
Summa fritt eget kapital		-1 907 069	-1 317 817
SUMMA EGET KAPITAL		-1 289 411	-700 159
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 498 150	5 118 750
Summa långfristiga skulder		7 498 150	5 118 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 251 350	5 729 750
Leverantörsskulder		204 682	108 549
Skatteskulder		7 256	7 564
Övriga kortfristiga skulder		-550	-550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	444 932	420 261
Summa kortfristiga skulder		3 907 670	6 265 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 116 408	10 684 165

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2022	2021
Likvida medel vid årets början	584 019	731 866
Resultat efter finansiella poster	-589 253	-328 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	552 324	553 063
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-36 929	224 972
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 308	-4 588
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 357 904	4 682 724
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 404 142	4 903 109
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-112 500	-306 805
Kassaflöde från investeringar	-112 500	-306 805
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	21 600
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	2 379 400	-4 765 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 379 400	-4 744 150
ÅRETS KASSAFLÖDE	-137 242	-147 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	446 778	584 019

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gjuke har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	2 170 800	2 156 616
Hysesintäkter, bostäder	305 758	286 224
Hysesintäkter, p-platser	143 275	146 000
Hysesintäkter, lokaler	4 535	3 000
Övriga intäkter	140 678	46 408
Intäktsreduktion	0	-3 600
Summa	2 765 046	2 634 648

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022	2021
Fastighetsskötsel	139 722	94 665
Städning	100 766	90 000
Besiktning och service	33 547	78 661
Trädgårdsarbete	49 294	504
Snöskottning	3 125	0
Övrigt	0	5 150
Summa	326 454	268 980

NOT 4, REPARATIONER

	2022	2021
Reparationer	119 659	122 674
Dörrar och lås/porttele	0	11 846
El	46 028	0
Hissar	6 141	0
Försäkringsärende/vattenskada	30 441	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	70 549	0
Fönster	486 173	0
Garage och p-platser	105 000	0
Summa	863 991	134 520

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022	2021
Garagerenovering	105 000	0
Fönstermålning 2022	486 173	0
Reparation Torsgatan	0	661 305
Övrigt	0	-185 000
Summa	591 173	476 305

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022	2021
Fastighetsel	122 345	83 778
Uppvärmning	612 242	626 318
Vatten	129 831	125 245
Sophämtning	71 051	57 122
Summa	935 469	892 463

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	62 098	60 655
Kabel-TV	52 798	51 287
Bredband	74 916	74 927
Fastighetsskatt	81 086	74 656
Summa	270 898	261 525

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	394	23 301
Övriga förvaltningskostnader	66 151	77 322
Juridiska kostnader	45 324	2 390
Revisionsarvoden	400	0
Kameral förvaltning	65 116	63 784
Konsultkostnader	21 722	0
Summa	199 108	166 797

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Styrelsearvoden	47 000	60 000
Sociala avgifter	6 494	8 911
Summa	53 494	68 911

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Räntekostnader	0	28
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	152 938	143 706
Övriga räntekostnader	0	196
Summa	152 938	143 930

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 171 067	17 878 971
Årets inköp	0	292 096
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 171 067	18 171 067
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 808 849	-8 333 253
Årets avskrivning	-484 440	-475 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 293 289	-8 808 849
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 877 778	9 362 218
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 425 000	43 646 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	42 200 000
Summa	110 425 000	85 846 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	260 709	260 709
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 709	260 709
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 634	-7 602
Årets avskrivning	-13 032	-13 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 666	-20 634
Utgående restvärde enligt plan	227 043	240 075

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 251 122	1 251 122
Utgående anskaffningsvärde	1 251 122	1 251 122
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-921 196	-856 761
Avskrivningar	-54 852	-64 435
Utgående avskrivning	-976 048	-921 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	275 074	329 926

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	21 724	22 946
Summa	21 724	22 946

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 069	49 154
Fastighetsskötsel	-3	-3
El	0	28 828
Försäkringspremier	15 558	15 433
Kabel-TV	14 546	13 198
Bredband	6 243	6 243
Förvaltning	18 443	16 279
Summa	90 857	129 132

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2022-12-31	SKULD 2022-12-31	SKULD 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	3,19 %	2 190 750	4 690 750
Handelsbanken	2024-04-30	1,18 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2024-01-30	1,34 %	2 300 000	2 393 750
Stadshypotek	2027-12-30	1,32 %	2 318 750	2 300 000
Stadshypotek	2023-02-27	2,84 %	940 000	964 000
Stadshypotek	2025-12-30	4,06 %	2 500 000	
Summa			10 749 500	10 848 500
Varav kortfristig del			3 251 350	5 729 750

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	14 557	16 639
Uppvärmning	94 788	93 084
Utgiftsräntor	11 893	6 856
Förutbetalda avgifter/hyror	237 906	231 082
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 993	72 600
Vatten	9 795	0
Summa	444 932	420 261

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 247 500	12 247 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning har skett från den 1 februari 2023. Detta för att möta den högre inflationen samt högre kostnader för förbrukningsavgifter som el samt ränteläget.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Thord Hägg
Styrelseordförande

Håkan Lanshammar
Ledamot, vice ordförande

Ketil Skarby
Ledamot

Gustav Solberger
Ledamot

Catarina Ericson-Roos
Ledamot

Maria Borgström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Gunnar Enlund
Revisor

Leif Ekerling
Revisor