

Årsredovisning

för

BRF GEIJER

716401-2747

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Styrelsen för BRF GEIJER får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Geijer bildades 1982 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt att i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag. Fastigheten förvärvades 1982.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-02-06 och den ekonomiska planen registrerades 1981-12-03

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens verksamhet är baserad på tre huvudprinciper:

*Föreningens ekonomi skall vara i balans

*Att fastigheten skall vara väl underhållen.

*Att erbjuda en trivsamt fungerande miljö för föreningens medlemmar.

Styrelse

Weine Nejdemo	ledamot (vald på ett år vid ordinarie stämma i juni 2019)
Margareta Hasselmo	ledamot (vald på två år vid ordinarie stämma i juni 2019)
Stina Brekke	ledamot (vald på två år vid ordinarie stämma i maj 2018)
Piret Pripp	ledamot (vald på ett år vid ordinarie stämma i juni 2019)
Gunnel Sörbom	suppleant (vald på ett år vid ordinarie stämma i juni 2019)

Valberedning

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Inger Nejdemo, Jens Johansson och Kristine Nilsson.

Revisorer

Ann Johnsson	
Göran Bolin	
Kristina Almqvist	suppleant

Under verksamhetsåret har föreningen haft den ordinarie stämman 2019-05-21 och en extra stämma 2019-08-27. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 styrelsemöten. Styrelsens arbete under året har framför allt inriktats på att inventera underhållsbehov och att genomföra en del underhåll såsom säkerhetsarbeten på taket och tegelrörsspaljéer samt anläggning av trädgård på förgård och innergård.

Föreningsfrågor - Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Mediator Fastighetskonsult AB
Städ	Fejax AB
Elnät och elleverantör	Vattenfall/Sala Heby energi
Fjärrvärme	Vattenfall
Bredband/TV	Telenor
Fastighetsskötsel	Upplands Fastighetsservice
Sophämtning	Uppsala vatten/Ragn Sells
Vatten och Avlopp	Uppsala Vatten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med adress Geijersgatan 42 är ritad av förre stadsarkitekten Gunnar Leche på uppdrag av S:t Eriks lervarufabrik.

Fastighetens beteckning är Luthagen 43:1. Nybyggnadsår är 1929. Den totala boytan är 1 768 m².

Fastigheten har 20 bostadsrätter och ingen hyresrätt. Den bebos för närvarande av 19 hushåll eftersom ett hushåll innehar två bostadsrätter. Föreningen har inget garage och inga bil- eller motorcykel parkeringsplatser.

Fastighetens 20 bostadsrätter har följande fördelning:

1RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK
2 st	4 st	3 st	8 st	3 st

Underhållsarbete och reparationer

Föreningen har gjort de flesta större reparationer, se nedan, men när fastigheten nu passerat 90 år så finns slitage i balkonger och systemen för vatten, värme, ventilation samt rökgångar, där åtgärder lagts in i underhållsplanen.

1993 Omläggning av yttertaket.

1993 Ny dragning av elsystem i hela fastigheten.

2001 Dränering

Dränering av grunden mot Geijersgatan.

2002 Tvättstugan totalrenoverades.

2004 Radonmätning

Mätning av radon i inomhusluft gjordes 2004 i fem valda bostadsrätter. Samtliga var långt under gränsvärdet för nybyggnation.

2005 Stamrenovering

2010 Grundförstärkning

Utfördes för att få fastigheten att vila på nya stålpålar istället för de gamla av trä. Föreningen passade då på att byta horisontella avloppsstammar i husgrunden. Sedan dess har sex avvägningar gjorts där man konstaterat att fastigheten huvudsakligen har lastat över sin vikt på den nya pålarna. Utefter Geijersgatan har sättningarna inte helt upphört men är nu mycket små, på gränsen till mätbart.

2014 Fönsterrenovering

Fönsterrenovering då fönstren inte bara målades med linoljefärg utan även riktades och slipades för att få en bättre passform för tätning med lister. Arbetet inkluderade dörrar och fönster i loggian.

2019 Telgelrörsspaljéer

Renovering av den äldre och nybyggnad av den som gränsar till cykelstallet.

2019 Taksäkerhet

Komplett uppdatering till dagens krav.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2019 skedde inga överlåtelser (föregående år 2) av bostadsrätter i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tecknade gruppavtal för bredband med Telenor.

Väsentliga händelser under kommande år

Föreningen kommer att inrätta ett gym under första halvåret 2020. Föreningen planerar att inom några år ha renoverat alla balkonger och sophuset.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 0

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 023	1 023	1 100	1 100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37	-159	-52	34
Soliditet (%)	55,2	55,7	55,4	56,3
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	578	578	622	622
Lån / kvm bostadsrättsyta (kr)	3 337	3 337	3 337	3 337
Räntekänslighet	6	6	5	5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 052 587	42 000	1 246 500	-510 358	-158 893	7 671 836
Avsättning yttre fond			-8 028	-150 865		-158 893
Disposition av föregående års resultat:					158 893	158 893
Årets resultat					36 991	36 991
Belopp vid årets utgång	7 052 587	42 000	1 238 472	-661 223	36 991	7 708 827

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-661 223
årets vinst	36 991
	-624 232

behandlas så att	
till yttre reparationsfonden avsättes	90 600
ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
i ny räkning överföres	-714 832
	-624 232

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 022 796	1 022 855
Övriga rörelseintäkter		124 223	852
Summa rörelseintäkter	2	1 147 019	1 023 707
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-719 479	-810 222
Övriga externa kostnader	4	-76 190	-58 376
Personalkostnader	5	-33 430	-25 848
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-195 423	-195 423
Summa rörelsekostnader		-1 024 522	-1 089 869
Rörelseresultat		122 497	-66 162
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 506	-92 731
Summa finansiella poster		-85 506	-92 731
Resultat efter finansiella poster		36 991	-158 893
Resultat före skatt		36 991	-158 893
Årets resultat		36 991	-158 893

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 219 058	13 000 450
Summa materiella anläggningstillgångar		13 219 058	13 000 450
Summa anläggningstillgångar		13 219 058	13 000 450
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 799	0
Övriga fordringar		100	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 011	36 752
Summa kortfristiga fordringar		71 910	36 852
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		677 213	736 508
Summa kassa och bank		677 213	736 508
Summa omsättningstillgångar		749 123	773 360
SUMMA TILLGÅNGAR		13 968 181	13 773 810

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 094 587	7 094 587
Fond för yttre underhåll		1 238 472	1 246 500
Summa bundet eget kapital		8 333 059	8 341 087
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-661 223	-510 358
Årets resultat		36 991	-158 893
Summa fritt eget kapital		-624 232	-669 251
Summa eget kapital		7 708 827	7 671 836
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 900 000	5 900 000
Summa långfristiga skulder		5 900 000	5 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		202 583	103 009
Skatteskulder		2 252	472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 519	98 493
Summa kortfristiga skulder		359 354	201 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 968 181	13 773 810

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	100
Renovering, förbättringsarbeten, till och ombyggnationer	50-100
Inventarier	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 022 736	1 022 735
Försäkringsersättning	92 424	0
Övriga intäkter	31 859	972
	1 147 019	1 023 707

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, entreprenad	24 420	25 160
Fastighetsskötsel, extra tjäns	26 459	39 969
Städ	56 856	54 825
Obligatoriska besiktningar	1 850	34 469
Reparationer	53 408	64 128
Underhåll	72 408	113 853
El, fastighet	27 484	27 922
Uppvärmning	303 557	307 616
Vatten	48 361	42 020
Sophämtning	25 020	24 600
Fastighetsförsäkringar	26 957	24 348
Kabel-TV, internet	22 421	21 572
Gemensamhetsanläggning	2 738	3 000
Fastighetsavgift/-skatt	27 540	26 740
	719 479	810 222

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	27 469	2 493
Ekonomisk förvaltning	35 550	34 515
Övriga förvaltningskostnader	13 170	21 368
	76 189	58 376

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret, kostnad avser arvoden.

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	16 413 083	16 413 083
Inköp	414 031	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 827 114	16 413 083
Ingående avskrivningar	-3 412 633	-3 217 210
Årets avskrivningar	-195 423	-195 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 608 056	-3 412 633
Utgående redovisat värde	13 219 058	13 000 450
Taxeringsvärden byggnader	14 800 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	10 600 000
	30 200 000	23 400 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 802699	1,75	2021-06-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 802700	1,02	2020-03-09	2 900 000	2 900 000
			5 900 000	5 900 000
Del som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			5 900 000	

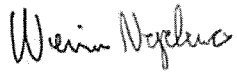
Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 424 000	11 424 000
	11 424 000	11 424 000

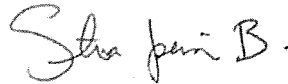
BRF GEJER
Org.nr 716401-2747

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Beslut har tagits om att renovera inngårdens inramning och att renovera lägenhetsbalkongerna.

Uppsala den 2020-07-03



Weine Nejdemo



Stina Brekke



Piret Pripp



Margareta Hasselmo

Vår revisionsberättelse har lämnats



Ann Johnsson
Revisor



Göran Bolin
Revisor