
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Gandalf

Org nr: 769603-9366

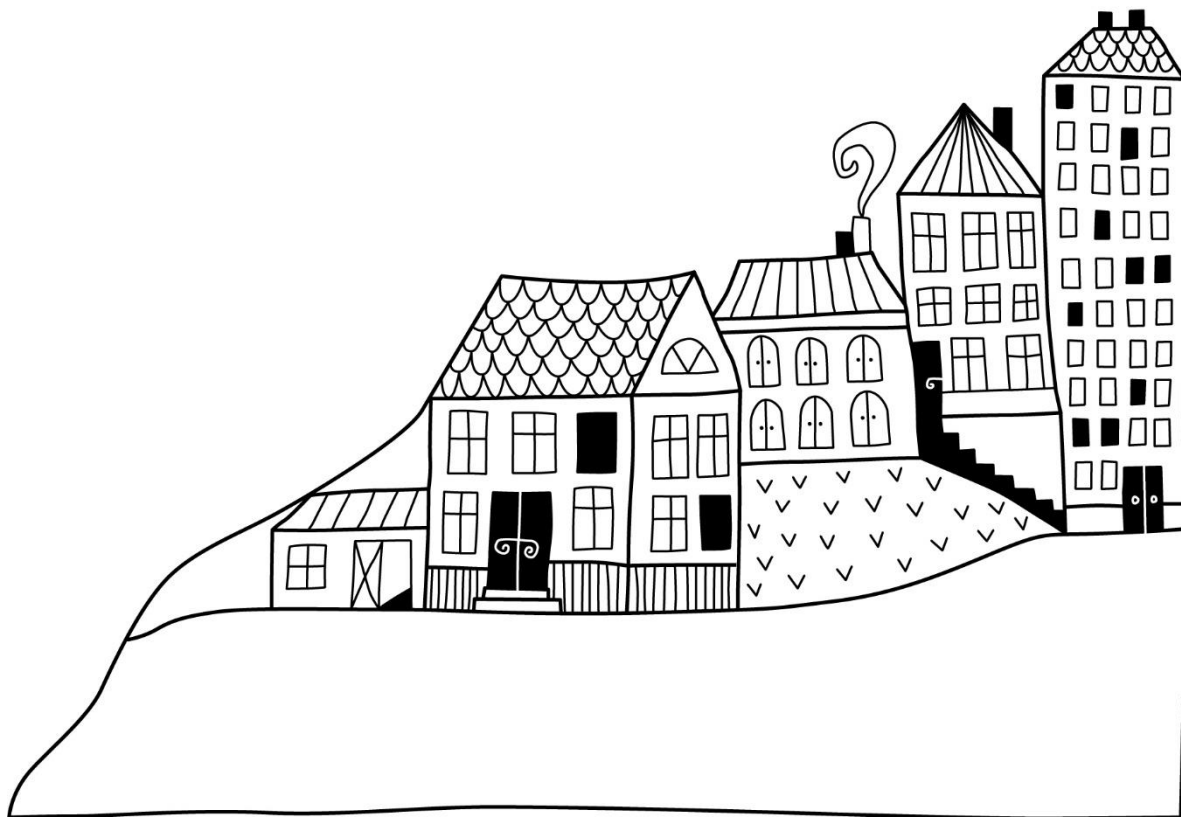


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gandalf får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 21:7 i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda år 2000. I förvärvet ingick del i gemensamhetsanläggningen för garage, tillfarter med mera. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 7 våningar och källare med totalt 59 bostadsrätter samt 6 bostadsrättslokaler. I källarplan finns 37 garageplatser. I gemensamhetsanläggningen disponeras ytterligare 15 bilplatser i garage samt 10 parkeringsplatser ovan mark.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat ligger i nivå med föregående års period, där räntekostnaden minskat något under 2017 i förhållande till 2016 medan kostnaderna för drift ökat till följd av en investering i bättre bredband.

I resultatet ingår avskrivningar med 915 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 618 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
1	15	6	31	6	0	59

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	6	52	10

Total bostadsarea: 5 878 m²

Total lokalarea: 770 m²

Föregående års taxeringsvärde 118 743 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,14 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Telefoni	Telia
Hissar	Uppsala lyftservice AB
Elleverans	DinEl Göteborg
Kabel-TV	Comhem
Bredband och IP-telefon	Alltele
Snöröjning	Hoj Fastighetstjänst

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Dragarbrunn GA:16 tillsammans med BRF Oden-Ygg. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garage, tillfarer m.m.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 145 tkr och planerat underhåll för 169 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Antogs senast 2013.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ventilationsrengöring	169

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alf Carlsson	Ordförande	Stämman	2019
Ulf Larsson	Ledamot	Stämman	2019
Per Berglund	Ledamot	Stämman	2019
Stefan Jansson	Ledamot	Stämman	2018
Jenny Sundqvist	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Bengtsson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Johnny Berg	Internrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Knut Lindelöf	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Jan Larsson	Stämman
Eva Alsén	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om **oförändrad** årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 524 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 882	3 895	3 913	3 891	3 896
Resultat efter finansiella poster	-297	-265	-287	-159	360
Årets resultat	-297	-265	-287	-159	360
Soliditet %	56	56	56	56	55
Likviditet %	136	129	119	109	153
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	524	524	524	524	524
Lån, kr/m ²	7 713	7 788	7 863	7 938	8 077

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt		
	Medlemsinsats	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- - fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets början	49 247 000	13 322 500		0	3 325 232	1 204 684	-265 060
Disposition enl. årsstämmbeslut						-265 060	265 060
Reservering underhållsfond					146 000	-146 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					-168 537	168 537	
Reservering underhållsfond, föregående år					146 000	-146 000	
Ianspråktagande av underhållsfond, föregående år					-169 468	169 468	
Årets resultat							-296 637
Vid årets slut	49 247 000	13 322 500		0	3 279 227	985 629	-296 637

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	985 629
Årets resultat	-296 637

Summa 688 992

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 688 992

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 882 496	3 894 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 042	3 669
Summa rörelseintäkter		3 922 538	3 898 573
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 731 116	-1 625 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 040	-152 616
Personalkostnader	Not 6	-202 215	-196 774
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-914 615	-914 780
Summa rörelsekostnader		-3 015 987	-2 889 723
Rörelseresultat		906 551	1 008 850
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 817	1 862
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 206 005	-1 275 771
Summa finansiella poster		-1 203 188	-1 273 910
Resultat efter finansiella poster		-296 637	-265 060
Årets resultat		-296 637	-265 060

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	116 807 750	117 722 365
Summa materiella anläggningstillgångar		116 807 750	117 722 365
Summa anläggningstillgångar		116 807 750	117 722 365
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	12 098	18 605
Övriga fordringar	Not 12	63 335	39 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	106 256	103 407
Summa kortfristiga fordringar		181 689	161 818
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 710 114	1 558 585
Summa kassa och bank		1 710 114	1 558 585
Summa omsättningstillgångar		1 891 803	1 720 403
Summa Tillgångar		118 699 553	119 442 769

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	62 569 500	62 569 500	
Fond för yttre underhåll	3 279 227	3 179 232	
Summa bundet eget kapital	65 848 727	65 748 732	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	985 629	1 350 684	
Årets resultat	-296 637	-265 060	
Summa fritt eget kapital	688 992	1 085 624	
Summa eget kapital	66 537 719	66 834 356	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 775 000	51 275 000
Summa långfristiga skulder		50 775 000	51 275 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	500 000	500 000
Leverantörsskulder	Not 17	156 480	152 829
Övriga skulder	Not 18	70 435	82 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	659 919	598 433
Summa kortfristiga skulder		1 386 834	1 333 413
Summa Eget kapital och Skulder		118 699 553	119 442 769

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 080 060	3 080 004
Årsavgifter, lokaler	167 487	173 608
Hyror, lokaler	77 309	78 712
Hyror, garage	499 280	493 680
Hyror, p-platser	64 600	70 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-840	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 400	-1 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 000	0
Summa nettoomsättning	3 882 496	3 894 904

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	4 480	0
Fakturerade kostnader	540	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	37	89
Övriga rörelseintäkter	34 985	1 600
Summa övriga rörelseintäkter	40 042	3 669

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-168 537	-169 468
Reparationer	-145 368	-128 740
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 015	-132 242
Försäkringspremier	-41 826	-40 126
Kabel- och digital-TV	-292 446	-228 305
Serviceavtal	-4 508	0
Obligatoriska besiktningar	-7 732	-12 735
Snö- och halkbekämpning	-4 607	-19 457
Ersättningar till hyresgäster	0	-7 541
Drift och förbrukning, övrigt	-78 000	-77 081
Förbrukningsinventarier	-23 464	-7 800
Vatten	-115 692	-120 899
Fastighetsel	-236 219	-220 138
Uppvärmning	-397 880	-386 903
Sophantering och återvinning	-60 756	-65 287
Förvaltningsarvode drift	-19 066	-8 831
Summa driftkostnader	-1 731 116	-1 625 553

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-116 369	-112 506
Lokalkostnader	-3 694	-2 000
Arvode, yrkesrevisorer	-16 868	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-9 987	-2 793
Kreditupplysningar	-1 439	-2 323
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 653	0
Representation	0	-1 700
Kontorsmateriel	-3 431	-5 413
Telefon och porto	-7 484	-4 680
Tidskrifter och facklitteratur	-188	0
Bankkostnader	-1 151	-540
Övriga externa kostnader	-775	-8 160
Summa övriga externa kostnader	-168 040	-152 616

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Sammanträdesarvoden	-42 500	-36 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-66 000	-66 000
Övriga personalkostnader	0	-3 000
Sociala kostnader	-33 715	-31 774
Summa personalkostnader	-202 215	-196 774

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-914 615	-914 780
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-914 615	-914 780

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 817	1 862
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 817	1 862

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 206 005	-1 275 771
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 206 005	-1 275 771

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	100 531 464	100 531 464
Mark	23 500 000	23 500 000
	124 031 464	124 031 464
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 031 464	124 031 464

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 309 099	-5 394 319
	- 6 309 099	- 5 394 319

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-914 615	-914 780
	- 914 615	- 914 780

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 7 223 714 - 6 309 099

Restvärde enligt plan vid årets slut

116 807 750 117 722 365

Varav

Byggnader	93 307 750	94 222 365
Mark	23 500 000	23 500 000

Taxeringsvärden

Byggnader	74 972 000	74 972 000
Mark	43 771 000	43 771 000
Totalt taxeringsvärde	118 743 000	118 743 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 158	18 075
Kundfordringar	1 940	530
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 098	18 605

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	10 306	13 079
Skattekonto	53 029	26 727
Summa övriga fordringar	63 335	39 806

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 752	41 826
Förutbetald renhållning	24 837	1 106
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 351	40 975
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 317	19 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 256	103 407

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	704 077	701 272
Transaktionskonto	1 006 038	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	857 314
Summa kassa och bank	1 710 114	1 558 585

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	51 275 000	51 775 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	50 775 000	51 275 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,41 %	2021-11-24	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SWEDBANK	2,10 %	2019-08-23	20 940 000,00	0,00	280 000,00	20 660 000,00
SWEDBANK	1,21%	2020-09-25	10 835 000,00	0,00	220 000,00	10 615 000,00
Summa			51 775 000,00	0,00	500 000,00	51 275 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 500 000 kr årligen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	156 480	152 829
Summa leverantörsskulder	156 480	152 829

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	54 600	56 400
Skuld för moms	12 016	23 066
Skuld sociala avgifter och skatter	2 549	2 566
Avräkning hyror och avgifter	1 270	120
Summa övriga skulder	70 435	82 152

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	110 181	155 308
Upplupna elkostnader	34 481	20 461
Upplupna värmekostnader	54 998	51 085
Upplupna kostnader för renhållning	8 321	16 778
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	7 671
Upplupna revisionsarvoden	13 780	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 174	214
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 985	333 916
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	659 919	598 433

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Alf Carlsson

Ulf Larsson

Per Berglund

Stefan Jansson

Jenny Sundqvist

KPMG AB
Auktoriserad revisor

Johnny Berg
Förtroendevald revisor

