

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2013-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala .

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gottsunda ga:16, Gottsunda ga:17, Gottsunda ga:18. Samfälligheten förvaltar innergård, P-platser, miljörum, lokaler, garageport, ventilation, in- och utfart.

Styrelsen

Karl Hesselgren	Ordförande
Denisa Kaldzija	Ledamot
Nasrin S.Tawfiq	Ledamot
Hassan Siad Dalal	Ledamot
Linn Uslu	Ledamot

Arturo Orantes Garcia	Suppleant
Shna Rauf	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tommy Irenius	Ordinarie Extern	egen firma
Yibrah Haileselassie	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lula Kidane
Lucile Soler

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-25. Extra stämma med anledning av andra läsning av ändrade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Gottsunda 54:1	2015	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med komplettering av värmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.

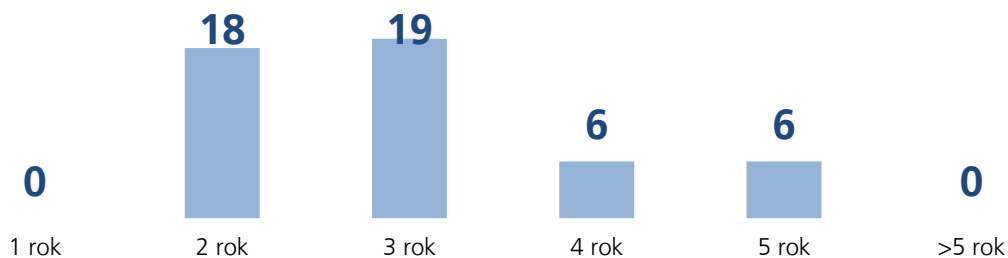
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 917 m², varav 3 205 m² utgör boyta och 712 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

relax/bastu och två
övernattningsrum
föreningslokal
miljörum
parkeringsplats 123 och 126
mangelrum
gym

Kommentar

lokaliserad Henry Wemans väg 2
lokaliserad Henry Wemans väg 12
lokaliserad Henry Wemans väg 12
lokaliserad Gottsunda allé 2
lokaliserad Henry Wemans väg 2
Lokaliserad Henry Wemans väg 2

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
spolning av avlopp	2020	
radonmätning	2019 - 2020	kompletteras 1 lgh 2020-2021
förbättringsmålning	2019	målning
byte till ledlampor i garage samt i förråd och cykelrum	2019	belysning
energideklaration	2018	ny 2028
byte till ledlampor i trapphusen	2018	belysning
Brandinspektion	2017 - 2020	årlig tillsyn enligt protokoll
OVK-besiktning	2017	förtida, ny 2023
Tagg till dörren HW 2 i garageplan	2017	skalskydd
byte av portkod till tagg HW 2 och HW 4	2017	skalskydd
tagg med dörrautomatik cykelförrådet	2017	standardökning
Planerat underhåll	År	Kommentar
effektivisering av värmesystemen	2020	senareläggs
frånluftsåtervinning	2021	senareläggs
byte av ljusautomatik	2022	belysning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
fastighetsskötsel	Upplands fastighetsservice i Uppsala AB
bredband	Com Hem AB
trappstädning	Mellansvenska städ
brandskydd	Bukab AB
skötsel av hissar	Schindler AB byte till Kone AB juli 2020
ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
sophämtning och vatten	Uppsala vatten AB
återvinning	PreZero recycling AB
elnät och fjärrvärme	Vattenfall AB
el	Ulricehamns energi AB /7 H Kraft AB
garage- och parkeringsplatser	Sundagott 1 AB
totalentreprenadkontrakt	Hökerum Bygg AB
hyreskontrakt	Aydi kött och ost, avtal uppsagt 2020 09 30

Föreningens ekonomi

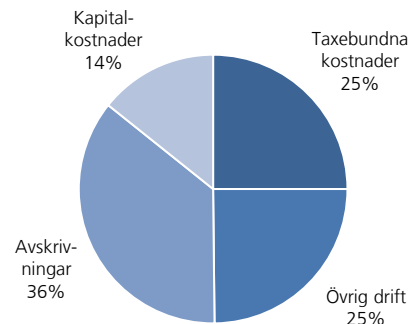
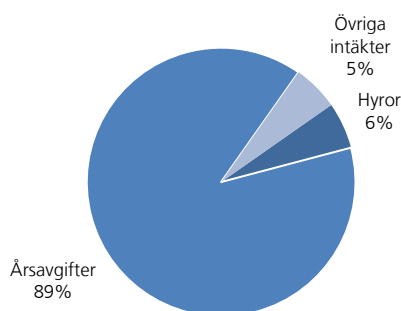
Omsättning av ett av lånen. Byte av bank för tidigare nämnda lån. Då detta lett till lägre ränta har vi höjt amorteringen, samma utbetalning som innan omsättningen.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	929 575	754 532
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 601 119	2 556 349
Finansiella intäkter	225	31
Minskning kortfristiga fordringar	27 028	16 374
Ökning av kortfristiga skulder	11 844	17 015
	2 640 215	2 589 769
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 195 557	1 423 398
Finansiella kostnader	333 645	428 828
Minskning av långfristiga skulder	543 750	562 500
	2 072 952	2 414 726
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 496 838	929 575
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	567 263	175 043

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra underhåll av garageport. Reparationer i samband med garantiärenden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	721	691	658	658
Hyror/m ² hyresrättsyta	104	103	102	806
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 980	12 149	12 325	12 524
Elkostnad/m ² totalyta	31	23	28	29
Värmekostnad/m ² totalyta	58	53	66	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	43	39	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	109	134	180
Soliditet (%)	66	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	233	-135	-132	-85
Nettoomsättning (tkr)	2 557	2 544	2 429	2 404

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 205 m² bostäder och 712 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	76 760 000	0	0	76 760 000
Fond för yttre underhåll	406 166	98 190	-20 810	328 786
S:a bundet eget kapital	77 166 166	98 190	-20 810	77 088 786
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-967 442	-98 190	-114 036	-755 216
Årets resultat	233 141	233 141	134 846	-134 846
S:a ansamlad förlust	-734 300	134 951	20 810	-890 062
S:a eget kapital	76 431 866	233 141	0	76 198 724

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	233 141
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-869 252
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 190
summa balanserat resultat	-734 301

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-734 301**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 557 219	2 543 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 899	12 676
Summa rörelseintäkter		2 601 119	2 556 349
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-942 209	-939 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 213	-404 139
Personalkostnader	Not 6	-82 135	-79 530
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-839 000	-839 000
Summa rörelsekostnader		-2 034 557	-2 262 398
RÖRELSERESULTAT		566 561	293 951
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 645	-428 828
Summa finansiella poster		-333 420	-428 797
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		233 141	-134 846
ÅRETS RESULTAT		233 141	-134 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	113 649 192	114 488 192
Summa materiella anläggningstillgångar	113 649 192	114 488 192
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	24 954	24 954
Summa finansiella anläggningstillgångar	24 954	24 954
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	113 674 146	114 513 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 504 323	969 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	31 590
Summa kortfristiga fordringar	1 504 443	1 001 703
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	39 372	1 877
Summa kassa och bank	39 372	1 877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 543 815	1 003 580
SUMMA TILLGÅNGAR	115 217 961	115 516 725

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 760 000	76 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	406 166	328 786
Summa bundet eget kapital		77 166 166	77 088 786
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-967 442	-755 216
Årets resultat		233 141	-134 846
Summa ansamlad förlust		-734 300	-890 062
SUMMA EGET KAPITAL		76 431 866	76 198 724
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 936 250	25 842 500
Summa långfristiga skulder		24 936 250	25 842 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 458 750	13 096 250
Leverantörsskulder		103 111	94 993
Skatteskulder		27 320	27 320
Övriga skulder		1 120	12 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	259 544	244 407
Summa kortfristiga skulder		13 849 845	13 475 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 217 961	115 516 725

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 312 178	2 215 470
Hyror lokaler momspliktiga	73 740	73 589
Hyror garage/parkering moms	63 180	126 360
Hyror parkering	8 800	18 400
Kabel-TV intäkter	95 681	95 844
Avgift andrahandsuthyrning	3 570	13 943
Öresutjämning	70	66
	2 557 219	2 543 673

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	43 899	12 676
	43 899	12 676

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 295	45 454
	Fastighetsskötsel beställning	1 203	1 843
	Fastighetsskötsel gård beställning	24	0
	Snöröjning/sandning	5 765	1 300
	Städning entreprenad	57 374	50 911
	Städning enligt beställning	0	2 099
	Mattvätt/Hyrmattor	0	4 628
	Hissbesiktning	3 724	4 566
	Myndighets tillsyn	2 420	0
	Gemensamma utrymmen	726	13 386
	Garage/parkering	2 014	0
	Sophantering	5 776	3 925
	Gård	4 571	0
	Serviceavtal	13 009	7 468
	Förbrukningsmateriel	11 522	11 759
	Brandskydd	15 139	10 606
		169 561	157 945
	Reparationer		
	Entré/trapphus	3 072	5 954
	VVS	0	39 375
	Ventilation	0	1 629
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 988	0
	Hiss	11 219	26 080
		16 280	73 039
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	20 811
		0	20 811
	Taxebundna kostnader		
	El	121 624	91 325
	Värme	226 598	205 998
	Vatten	181 564	167 424
	Sophämtning/renhållning	52 360	49 714
		582 146	514 462
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 329	55 485
	Kabel-TV	96 834	97 268
		155 163	152 753
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 060	20 720
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	942 209	939 729

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	597	0
	Juridiska åtgärder	58 121	170 314
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	10 239	10 239
	Föreningskostnader	434	1 004
	Styrelseomkostnader	0	498
	Fritids- och trivselkostnader	684	762
	Förvaltningsarvode	63 014	61 669
	Administration	8 063	5 718
	Korttidsinventarier	13 818	1 144
	Konsultarvode	10 282	146 442
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 960	5 900
		171 213	404 139
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 500	65 500
	Sociala kostnader	17 635	14 030
		82 135	79 530
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	839 000	839 000
		839 000	839 000

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	119 005 000	119 005 000	
	Utgående anskaffningsvärde	119 005 000	119 005 000	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 516 808	-3 677 808	
	Årets avskrivningar enligt plan	-839 000	-839 000	
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 355 808	-4 516 808	
	Planenligt restvärde vid årets slut	113 649 192	114 488 192	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 105 000	35 105 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	34 792 000	34 792 000	
	Taxeringsvärde mark	5 314 000	5 314 000	
		40 106 000	40 106 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	38 200 000	38 200 000	
	Lokaler	1 906 000	1 906 000	
		40 106 000	40 106 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Sundagott 1 AB(Garage)	24 954	24 954	24 954
		24 954	24 954	24 954
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	42 295	42 295	
	Momsavräkning	4 562	0	
	Klientmedel hos SBC	637 286	927 698	
	Räntekonto hos SBC	820 181	0	
		1 504 323	969 993	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Garagehyra	0	31 590	
		0	31 590	

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	328 786	254 346
	Reservering enligt stadgar	98 190	98 190
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-20 810	-23 750
	Vid årets slut	406 166	328 786

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank 2856564568	0,950 %	12 983 750	13 183 750	2023-06-21
	Swedbank 2856564576	0,790 %	12 858 750	13 058 750	2022-06-22
	SBAB 32174817	0,600 %	12 552 500	12 696 250	2024-07-17
	Summa skulder till kreditinstitut		38 395 000	38 938 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 458 750	-13 096 250	
			24 936 250	25 842 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 395 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 345 000	42 345 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	45 050	18 930
	Sociala avgifter	14 155	5 948
	Ränta	1 874	3 067
	Avgifter och hyror	198 465	216 462
		259 544	244 407

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2022

Karl Hesselgren
Ordförande

Denisa Kaldzija
Ledamot

Nasrin S.Tawfiq
Ledamot

Hassan Siad Dalal
Ledamot

Linn Uslu
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Tommy Irenius
Extern revisor

Yibrah Haileselassie
Intern revisor