

Årsredovisning

Brf Gillet nr 12

org nr 717600-3098

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 22:2 och 22:3 i Uppsala kommun med gatuadressen Swedenborgsgatan 32- 34. Byggnaderna uppfördes 1945 och föreningens ekonomiska plan registrerades 1948-08.15.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	9 st
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	12 st
Total bostadsarea uppgår till	1792,5 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos TyggHansa.

Genomfört underhåll

	ÅR
- Trapphus	2000
- Stambyte,badroomsrenovering, el	2001-2002
- Tak och Balkongrenovering	2004
- Portar och Säkerhetsdörrar	2007
- Fasadrenovering	2009
- Inspektion samt erforderlig tätning av rökkanaler (lgh 1101 i trappuppgång 32A har eldningsförbud då tillträde till lägenhet ej medgavs)	2010

- Utbyte av undercentral för värme och vatten två extra fläktar installerades i torkrum i hus 34, timer installerades i tvättstugan i hus 34.	2011
- Obligatorisk Ventilationskontroll	2013
- Grundisolering (omdränering)	2015
- Stamspolning	2017
- Byte radiatorventiler samt rening radiatorsystem	2018

Styrelsen

Marisol Lundequist	Ordförande
Åsa Petters	Kassör
Robert Carlsson	Sekreterare
Emma Nilsson	Ledamot
Lars Eklund	Ledamot
Kristian Isaksson	Suppleant
Fanny Nilsson	Suppleant

Revisorer

Måns Jergil
Tomas Nelin

Valberedning

Martin Svanström

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.
Styrelsen har under 2018 haft 10 st protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av föreningens styrelseledamöter två i förening.

Avtal

Föreningen har avtal med Upplands Boservice för fastighetsskötsel och snöröjning.
Avtal med ComHem för Kabel-TV. El har levererats från Energiförsäljning Sverige och Vattenfall står för eldistribution samt leverans av fjärrvärme.
Uppsala kommun samt Returpapperscentralen anlitas för hantering av avfall.
Mediator har anlitats för ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister.
Avtal med RenJämt för städning av allmänna ytor uppsagd och nytt avtal tecknat med Upplands Fastighetsservice.

Överlåtelser

Under 2018 har 7 st överlåtelser av bostadsrätt skett. (5 st föregående år)
Föreningen hade vid årets början 49 st medlemmar och vi årets slut 47 st medlemmar.
Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 499 385 kr, varav reparationer 20 116 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 440	1 434	1 431	1 423
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-218	201	210	-674
Balansomslutning (tkr)	10 135	10 529	10 613	10 578
Soliditet*	7%	9%	7%	5%
Bankskuld (kr/kvm bryta)	5 073	5 188	5 303	5 419
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	748	748	748	748
Räntekänslighet**	7%			

*Soliditet, det egna kapitalet i förhållande till de totala tillgångarna.

**Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

Verksamheten under 2018

Under 2018 anlätade styrelsen Henrik Rask för att genomföra en besiktning av fönster- och balkongdörrar. Henrik Rask presenterade underlag som innehöll kostnader samt fördelar och nackdelar med renovering eller utbyte av samtliga fönstren. Styrelsen beslutade att renovera för att bibehålla fastighetens tidsanda. Uppdraget för renovering tilldelades Fredrikssons Fönsterrenovering AB med start mars 2019. Renoveringen finansieras med dels egna medel och lån. Föreningen genomförde en total rengöring av samtliga radiatorer samt byte av ventiler.

Övriga aktiviteter under året var:

Inköp av ny tvättmaskin till 34.

Påbörjat arbete med överlämning av nyckelhantering till Certego.

Första extra stämma för uppdatering av stadgar.

Beställt arbete för målning av ytterdörrar.

Verksamheten under kommande år

Under 2019 kommer föreningen att genomföra renovering av fönster och balkongdörrar, målning av ytterdörrar, överlämning av nyckelhantering till Certego och ny uppdatering av stadgarna. Föreningen kommer också att låna upp ca 600 000 kr för delfinansiering av renoveringen. Detta betyder att styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 2% från och med januari 2019.

Underhållsplanering

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas minst ett belopp enligt föreningens underhållsplan eller 0,3% av taxeringsvärdet. Föreningen har en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Förändring av eget kapital

	Insats kapital	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	39 200	162 928	543 110	200 810
Disp. av 2017 års resultat		130 675	70 136	-200 810
Årets resultat				<u>-217 569</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>39 200</u>	<u>293 603</u>	<u>613 246</u>	<u>-217 569</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur underhållsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	613 246
Årets resultat	<u>-217 569</u>
	395 677

Styrelsen föreslår att:

Till underhållsfond avsättes	73 800
i ny räkning överföres	<u>321 877</u>
	395 677

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER			
	<u>2018</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
Årsavgifter	1 340 520		1 340 520	
Hysesavgifter p-plats	53 500		47 700	
Kabel-TV	45 540	1 439 560	45 540	1 433 760
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	180	180	243	243
SUMMA INTÄKTER		<u>1 439 740</u>		<u>1 434 003</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-572 175	1	-580 437	
Administrationskostnader	-44 745		-43 440	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-44 121	-661 041 2	-43 395	-667 272
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-20 116		-26 188	
Underhåll	-479 269	-499 385	-44 756	-70 944
Personalkostnader		-30 164 3		-19 104
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-272 901	4	-272 901	
Inventarier	0	-272 901 5	0	-272 901
RÖRELSERESULTAT		-23 751		403 782
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-193 818	-193 818	-202 972	-202 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-217 569		200 810
ÅRETS RESULTAT		<u>-217 569</u>		<u>200 810</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
<u>TILLGÅNGAR</u>				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader och Mark	8 949 664	4	9 222 565	
Inventarier	0	5		
Pågående arbeten	44 538	8 994 202	0	9 222 565
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	4 615	6	8 235	
Förutb kostnader och uppl intäkter	53 695	58 310	51 771	60 006
Kassa och bank		<u>1 082 083</u>		<u>1 246 161</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 134 595</u>		<u>10 528 732</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	39 200		39 200	
Underhållsfond	293 603	332 803	162 928	202 128
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	613 246		543 110	
Årets resultat	-217 569	395 677	200 810	743 920
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		8 886 422	8,9	9 093 174
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	207 000		207 000	
Leverantörsskulder	110 104		89 882	
Egna skatteskulder	3 853		3 623	
Upplupna kostnader	93 150	10	80 613	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	105 587	519 694	108 392	489 510
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>10 134 595</u>		<u>10 528 732</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Avskrivningsplaner

Byggnad/Stomme är till fullo avskriven.

Stamreovering och grundisolering 50 år linjär avskrivningsplan, 2% per år.

Fasadreovering, 40 år linjär avskrivningsplan, 2,5% per år.

Tak och Balkongreovering, 40 år linjär avskrivningsplan, 2,5% per år.

Säkerhetsdörrar, 46 år linjär avskrivningsplan, 2,15% per år.

Belopp anges i hela kronor SEK.

NOT NR 1

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	76 543	66 222
Städ	49 332	49 381
El	40 219	43 801
Värme	223 925	218 540
Vatten	45 189	64 351
Sophämtning	31 487	28 300
Försäkringar	33 138	31 559
KabelTV	49 558	48 780
Revisionsarvode	13 272	15 830
Övriga fastighetskostnader	9 511	13 673
SUMMA	<u>572 175</u>	<u>580 437</u>

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 1961 och betalar en kommunal fastighetsavgift som för 2018 uppgick till 1 337:-/lgh . Fastighetens taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 3

	<u>Personalkostnader</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvode	<u>22 800</u>	<u>14 608</u>
SUMMA	22 800	14 608
Sociala avgifter	<u>7 364</u>	<u>4 496</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>30 164</u>	<u>19 104</u>

NOT NR 4

**Byggnader och mark
Svartbäcken 22:2**

	2018	2017
Taxeringsvärde:		
Byggnadsvärde	24 600 000	24 600 000
Markvärde	14 000 000	14 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>10 600 000</u>	<u>10 600 000</u>
	<u>24 600 000</u>	<u>24 600 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	24 600 000	24 600 000
Lokaler	0	0
Bokfört värde:		
Byggnader	2018	2017
Ingående ackumulerade avskrivningar	655 890	655 890
Årets avskrivningar	-655 890	-655 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	-655 890	-655 890
	<u>0</u>	<u>0</u>
Grundisolering	1 300 000	1 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-78 000	-52 000
Årets avskrivningar	-26 000	-26 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 000	-78 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 196 000</u>	<u>1 222 000</u>
Stamreovering	6 250 000	6 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 968 750	-1 843 750
Årets avskrivningar	-125 000	-125 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 093 750	-1 968 750
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 156 250</u>	<u>4 281 250</u>
Fasadreovering	2 322 657	2 322 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-463 462	-405 396
Årets avskrivningar	-58 066	-58 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-521 528	-463 462
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 801 129</u>	<u>1 859 195</u>
Tak och Balkongreovering	2 100 000	2 100 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-682 500	-630 000
Årets avskrivningar	-52 500	-52 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-735 000	-682 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 365 000</u>	<u>1 417 500</u>
Säkerhetsdörrar	527 209	527 209
Ingående ackumulerade avskrivningar	-123 789	-112 454
Årets avskrivningar	-11 335	-11 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 124	-123 789
Utgående restvärde enligt plan	<u>392 085</u>	<u>403 420</u>
Utgående redovisat värde byggnader	transport	
	<u>8 910 464</u>	<u>9 183 365</u>

Utgående redovisat värde byggnader	transport	<u>8 910 464</u>	<u>9 183 365</u>
Mark			
Anskaffningsvärde		<u>39 200</u>	<u>39 200</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE		<u>8 949 664</u>	<u>9 222 565</u>

NOT NR 5

	<u>Inventarier</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Inventarier med anskaffningsvärde 176 884 är till fullo avskrivna.
KabelTV med anskaffningsår 1998 och till värdet 73 437 är till fullo avskriven.
Bredband med anskaffningsår 2003 och värdet 20 625 är till fullo avskrivet.

NOT NR 6

	<u>Övriga Fordringar</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skattekonto	<u>4 615</u>	<u>8 235</u>
SUMMA	<u>4 615</u>	<u>8 235</u>

NOT NR 7

	<u>Förutbet. kostn/Uppl Intäkter</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
TryggHansa	34 792	33 138
ComHem	12 659	12 389
Returpappercentralen	<u>6 244</u>	<u>6 244</u>
SUMMA	<u>53 695</u>	<u>51 771</u>

NOT NR 8

	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2019.09.25	0,95%	2 008 125
Swedbank	2022.08.25	1,80%	582 250
Swedbank	2019.08.23	2,48%	1 491 547
Swedbank	2020.03.25	1,87%	744 000
Swedbank	2020.08.25	1,75%	2 227 500
Swedbank	2022.09.26	3,48%	2 040 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>9 093 422</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-207 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>8 886 422</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023.12.31			<u>8 058 422</u>

NOT NR 9

	<u>Ställda Säkerheter</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	<u>9 912 000</u>	<u>9 912 000</u>

NOT NR 10

Uppl. Kostn./förutb.intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna räntor	31 217	31 897
Upplupen snöröjning	1 990	0
UBC avser dec	1 459	0
Uppbokad städning	4 111	0
UBC avser dec	526	0
Ber vattenkostnad	4 853	5 230
Ber renhållning dec	1 972	1 971
Ber el december	2 958	2 734
Ber revisionsarvode	14 100	14 500
Ber arvoden 2018	22 800	18 699
Ber sociala avgifter arvoden 2018	7 164	5 582
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>93 150</u>	<u>80 613</u>

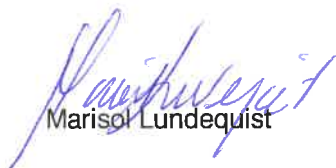
NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens påskrift.

För Brf Gillet nr 12

Uppsala 2019 -05-14


Marisol Lundequist


Åsa Petters


Emma Nilsson


Robert Carlsson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

2019-05-17


Måns Jergil


~~Tomas Nellin~~