

Årsredovisning

Brf Gillet nr 12

org nr 717600-3098

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse 2019

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 föreningen 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,badrensreovering, el	2001-2002
- Tak och Balkongreovering	2004
- Portar och Säkerhetsdörrar	2007
- Fasadreovering	2009
- Inspektion samt erforderlig tätning av rökkanaler (Igh 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
- Renovering av fönster 2019
- Slipning och lackering av portar 2019

Styrelsen perioden 2019-01-01--2019-05-21

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

Styrelsen perioden 2019-05-21-2019-12-31

Tomas Nelin	Ordförande
Robert Carlsson	Ledamot
Lars Eklund	Ledamot
Måns Jergil	Ledamot
Åsa Petters	Ledamot
Emma Nilsson	Suppleant
Fanny Nilsson	Suppleant
Sanna Lindberg	Suppleant

Revisorer

Martin Svanström

Valberedning

Marisol Lundequist

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Styrelsen har under 2019 haft 10 st protokollförda sammanträden.

12

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av föreningens styrelseledamöter två i förening.

Avtal

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 anlåtats för ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister.

Avtal med RenJämt för städning av allmänna ytor uppsagd och nytt avtal tecknat med Upplands Fastighetservice.

Föreningen har haft avtal med Upplands Boservice för fastighetskötsel och snöröjning men är uppsagt och inget nytt är tecknat.

Överlåtelser

Under 2019 har 4 st överlåtelser av bostadsrätt skett. (7 st föregående år)

Föreningen hade vid årets början 47 st medlemmar och vi årets slut 49 st medlemmar.

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 613 600 kr, varav reparationer 28 669 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes 190101 med 2%.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 470	1 440	1 434	1 431
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-347	-218	201	210
Balansomslutning (tkr)	10 180	10 135	10 529	10 613
Soliditet*	4%	7%	9%	7%
Bankskuld (kr/kvm bryta)	5 292	5 073	5 188	5 303
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	763	748	748	748
Räntekänslighet**	7%	7%		

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

**Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

Verksamheten under 2019

Under 2019 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. Övriga aktiviteter under året var:

Inköp av ny tvättmaskin till 34.

Påbörjat arbete med överlämning av nyckelhantering till Certego.

Extrastämma för uppdatering av stadgar.

Beställt och genomfört målning av portar /ytterdörrar.

Omsatt lån som förfallit till fördelaktigare ränta.

Verksamheten under kommande år

Under 2020 kommer föreningen att genomföra renovering av tvättstugan i hus 32. I övrigt kommer föreningen se över möjligheterna att minska föreningens kostnader. Detta kommer ske bland annat genom att handla upp nytt avtal för fastighetsförvaltning, städ och snöröjning. Genom att se över avtal för TV och bredband, undersöka möjligheten till individuell vattenmätning. En avgiftshöjning genomfördes 1 januari 2020, men målsättningen är att inte behöva höja avgiften mer.

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	293 603	613 246	217 569
Disp. av 2018 års resultat		73 800	-291 369	-217 569
Årets resultat				<u>-347 476</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>39 200</u>	<u>367 403</u>	<u>321 877</u>	<u>-347 476</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	321 877
Årets resultat	<u>-347 476</u>
	-25 599

Styrelsen föreslår att:

Till underhållsfond avsättes	94 200
lanspråktagande fond	-120 000
i ny räkning överföres	<u>201</u>
	-25 599

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

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	1 367 352		1 340 520	
Hysesavgifter p-plats	55 650		53 500	
Hysesavgifter garage	1 600		0	
Kabel-TV	45 540	1 470 142	45 540	1 439 560
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	7 295	7 295	180	180
SUMMA INTÄKTER		<u>1 477 437</u>		<u>1 439 740</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-610 803	1	-572 175	
Administrationskostnader	-46 084		-44 745	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-45 441	-702 328	2	-44 121
				-661 041
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-28 669		-20 116	
Underhåll	-584 931	-613 600	-479 269	-499 385
<u>Personalkostnader</u>				
		-26 858	3	-30 164
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-296 601	4	-272 901	
Inventarier	0	-296 601	5	0
				-272 901
RÖRELSERESULTAT		-161 950		-23 751
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-185 526	-185 526	-193 818	-193 818
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-347 476		-217 569
ÅRETS RESULTAT		<u>-347 476</u>		<u>-217 569</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2019</u>		<u>Not</u>		<u>2018</u>
<u>TILLGÅNGAR</u>					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och Mark	9 601 094		4		8 949 664
Inventarier	0		5		0
Pågående arbeten	0	9 601 094			44 538
					8 994 202
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Övriga fordringar	4 612		6		4 615
Förutb kostnader och uppl intäkter	58 957	63 569	7		53 695
					58 310
Kassa och bank		<u>515 793</u>			<u>1 082 083</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 180 456</u>			<u>10 134 595</u>

<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>					
<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	39 200				39 200
Underhållsfond	367 403	406 603			293 603
					332 803
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	321 877				613 246
Årets resultat	-347 476	-25 599			-217 569
					395 677
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		9 279 670	8,9		8 886 422
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinstitut	207 000				207 000
Leverantörsskulder	129 662				110 104
Egna skatteskulder	3 863				3 853
Upplupna kostnader	66 181		10		93 150
Förskottsinsbetalda hyror/avg	113 077	519 783			105 587
					519 694
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>10 180 456</u>			<u>10 134 595</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

Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel	78 903	76 543
Städ	57 386	49 332
Sotning	16 104	0
El	45 529	40 219
Värme	229 450	223 925
Vatten	70 454	45 189
Sophämtning	31 555	31 487
Försäkringar	34 792	33 138
KabelTV	50 640	49 558
Revisionsarvode	-14 100	13 272
Övriga fastighetskostnader	<u>10 090</u>	<u>9 511</u>
SUMMA	<u>610 803</u>	<u>572 175</u>

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 1961 och betalar en kommunal fastighetsavgift som för 2019 uppgick till 1 377:-/lgh . Fastighetens taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 3

	Personalkostnader	
	2019	2018
Styrelsearvode	<u>20 500</u>	<u>22 800</u>
SUMMA	20 500	22 800
Sociala avgifter	<u>6 358</u>	<u>7 364</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>26 858</u>	<u>30 164</u>

NOT NR 4

	Byggnader och mark Svartbäcken 22:2	
	2019	2018
Taxeringsvärde:	31 400 000	24 600 000
Byggnadsvärde	16 200 000	14 000 000
Markvärde	<u>15 200 000</u>	<u>10 600 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>31 400 000</u>	<u>24 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	31 400 000	24 600 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	2019	2018
Byggnader	655 890	655 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-655 890	-655 890
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-655 890	-655 890
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Grundisolering	1 300 000	1 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-104 000	-78 000
Årets avskrivningar	<u>-26 000</u>	<u>-26 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 000	-104 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 170 000</u>	<u>1 196 000</u>
Stamreovering	6 250 000	6 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 093 750	-1 968 750
Årets avskrivningar	<u>-125 000</u>	<u>-125 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 218 750	-2 093 750
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 031 250</u>	<u>4 156 250</u>
Fasadreovering	2 322 657	2 322 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-521 528	-463 462
Årets avskrivningar	<u>-58 066</u>	<u>-58 066</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-579 594	-521 528
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 743 063</u>	<u>1 801 129</u>

Tak och Balkongreovering	2 100 000	2 100 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-735 000	-682 500
Årets avskrivningar	<u>-52 500</u>	<u>-52 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-787 500	-735 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 312 500</u>	<u>1 365 000</u>
Säkerhetsdörrar	527 209	527 209
Ingående ackumulerade avskrivningar	-135 124	-123 789
Årets avskrivningar	<u>-11 335</u>	<u>-11 335</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 459	-135 124
Utgående restvärde enligt plan	<u>380 750</u>	<u>392 085</u>
Fönsterreovering/målning	948 031	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-23 700</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 700	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>924 331</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde byggnader	<u>9 561 894</u>	<u>8 910 464</u>
Mark		
Anskaffningsvärde	39 200	39 200
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>9 601 094</u>	<u>8 949 664</u>

NOT NR 5

Inventarier

	<u>2019</u>	<u>2018</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.

Övriga Fordringar

<u>NOT NR 6</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skattekonto	<u>4 612</u>	<u>4 615</u>
SUMMA	<u>4 612</u>	<u>4 615</u>

NOT NR 7

	Förutbet. kostn/Uppl Intäkter	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
TryggHansa	39 485	34 792
ComHem	12 971	12 659
Returpappercentralen	<u>6 501</u>	<u>6 244</u>
SUMMA	<u>58 957</u>	<u>53 695</u>

NOT NR 8

	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2020.03.25	1,06%	2 008 125
Swedbank	2022.08.25	1,80%	565 250
Swedbank	2024.06.19	0,86%	1 445 295
Swedbank	2020.03.25	1,87%	728 000
Swedbank	2020.08.25	1,75%	2 160 000
Swedbank	2022.09.26	3,48%	1 980 000
Swedbank	2023.04.25	1,21%	600 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>9 486 670</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-207 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>9 279 670</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			8 451 670

NOT NR 9

	<u>Ställda Säkerheter</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	<u>9 912 000</u>	<u>9 912 000</u>

NOT NR 10

	<u>Uppl. Kostn./förutb.intäkter</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupna räntor	25 579	31 217
Upplupen snöröjning	0	1 990
UBC avser dec	0	1 459
Uppbokad städning	0	4 111
UBC avser dec	0	526
Ber vattenkostnad	5 599	4 853
Ber renhållning dec	1 990	1 972
Ber el december	3 049	2 958
Ber revisionsarvode	0	14 100
Ber arvoden 2019	22 800	22 800
Ber sociala avgifter arvoden 2018	7 164	7 164
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>66 181</u>	<u>93 150</u>

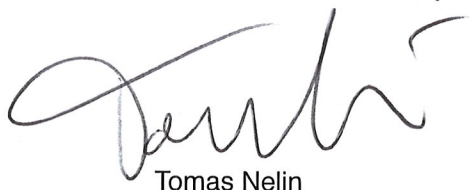
NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

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

För Brf Gillet nr 12

Uppsala 2020 - 04 - 21



Tomas Nelin



Måns Jergil



Lars Eklund



Åsa Petters



Robert Carlsson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

11/5 2020



Martin Svanström