

Årsredovisning

Brf Gillet nr 12

org nr 717600-3098

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse 2023

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 TryggHansa.

Genomfört underhåll

	ÅR
- Trapphus	2000
- Stambyte,badrensrenovering, el	2001-2002
- Tak och Balkongrenovering	2004
- Portar och Säkerhetsdörrar	2007
- Fasadrenovering	2009
- Inspektion samt erforderlig tätning av rökkanaler	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
- Stampsolning	2017
- Byte radiatorventiler samt rening radiatorsystem	2018
- Renovering av fönster	2019
- Slipning och lackering av portar	2019
- Renovering tvättstuga	2020
- Byte av yttre källardörrar	2023

Styrelsen perioden 2023-01-01--2023-06-08

Måns Jergil	Ordförande
Lars Eklund	Ledamot
Julia Hallberg	Ledamot
Julia Mattsson	Ledamot
Mikael Wallén	Ledamot
Åsa Petters	Suppleant
Simon Herulf	Suppleant

Styrelsen perioden 2023-06-08--2023-12-31

Måns Jergil	Ordförande
Karin Gambe	Ledamot
Julia Mattsson	Ledamot
Mikael Wallén	Ledamot
Julia Hallberg	Suppleant
Åsa Petters	Suppleant
Simon Herulf	Suppleant

Revisorer

Martin Svanström	Revisor
------------------	---------

Valberedning

Vendela Schöning

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.
Styrelsen har under 2023 haft 10 st protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av föreningens styrelseledamöter två i förening.

Avtal

Avtal med Tele2 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 anlits för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.

Avtal med Sinnesfrid AB för städning av allmänna ytor.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Upplands Boservice för fastighetskötsel och snöröjning.

Överlåtelser

Under 2023 har 3 st överlåtelser av bostadsrätt skett. (5 st föregående år)

Föreningen hade vid årets början 48 st medlemmar och vid årets slut 48 st medlemmar.

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 18 555 kr, varav hela kostnaden är reparationer.

Avgiftsändringar

Höjning årsavgifter 7% från 1 januari 2023.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	828	774	774	774
Årsavgift (kr/kvm)	828			
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	874			
Nettoomsättning (tkr)	1 644	1 555	1 520	1 489
Resultat efter finansiella poster (tkr)	119	132	233	49
Balansomslutning (tkr)	8 838	9 488	10 058	10 089
Soliditet	10%	8%	7%	4%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	4 211	4 651	5 062	5 177
Skuldsättning (kr/kvm)	4 211			
Sparande för underhåll kr/kvm	271	317	336	
Energikostnad (kr/kvm)	243			
Årsavgifternas del av total intäkt	94%			
Räntekänslighet	5,1%	6%	6,5%	6,7%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	4,8%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 5,1% av årsavgiften. Årsavgift exklusive bredbandsintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 4,8% av årsavgiften. Årsavgift inklusive bredbandsintäkter.

Verksamheten under 2023

En besiktning av föreningens större träd på gården genomfördes av arborist som också tog bort vissa grenar samt såkrade ett av träden med dubbla stammar genom en slinga mellan stammarna.

Radonmätning genomfördes under våren.

En rensning av övergivna cyklar i cykelställ och källare genomfördes under hösten.

De cyklar som inte markerats att tillhöra någon transporterades bort efter att ha varit undanställda i föreningens förråd under en längre tid.

Vid slutet av året gjordes en engångsavbetalning på ett av föreningens lån om 600.000 kr för att minska föreningens räntekänslighet.

Verksamheten under kommande år

Under kommande år kommer styrelsen fortsätta med att se över föreningens kostnader och hur dessa kan minskas för att hålla en så låg avgift som möjligt.

Under året kommer möjligheten att skapa laddplatser för elbil undersökas ytterligare.

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	398 512	225 937	131 999
Disp. av 2022 års resultat lanspråkstagande fond		120 600	11 399	-131 999
Årets resultat				<u>118 662</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>39 200</u>	<u>519 112</u>	<u>237 336</u>	<u>118 662</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	237 336
Årets resultat	<u>118 662</u>
	355 998

Styrelsen föreslår att:

Till underhållsfond avsättes	120 600
lanspråkstagande fond	0
i ny räkning överföres	<u>235 398</u>
	355 998

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

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER			
<u>Nettoomsättning</u>	2023	Not	2022	
Årsavgifter	1 567 392	1	1 470 192	
Hyresavgifter p-plats	77 600	1 644 992	85 200	1 555 392
 <u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	18 474	18 474 2	8 379	8 379
SUMMA INTÄKTER		<u>1 663 466</u>		<u>1 563 771</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-801 352	3	-704 227	
Administrationskostnader	-52 876		-50 360	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-52 437	-906 665 4	-50 127	-804 714
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-18 555		-17 992	
Underhåll	0	-18 555	-68 198	-86 190
Personalkostnader		-39 511 5		-34 895
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-367 704	6	-367 704	
Inventarier	0	-367 704 7	0	-367 704
RÖRELSERESULTAT		331 031		270 268
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Räntekostnader	-233 828		-139 969	
Ränteintäkter	21 459	-212 369	1 700	-138 269
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		118 662		131 999
ÅRETS RESULTAT		<u>118 662</u>		<u>131 999</u>

BALANSRÄKNING

		TILLGÅNGAR			
		<u>2023</u>	Not	<u>2022</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och Mark	8 130 278		6	8 497 982	
Inventarier	0	8 130 278	7	0	8 497 982
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Övriga fordringar	39 308		8	4 434	
Förutb kostnader och uppl intäkter	101 095	140 403	9	79 452	83 886
Kassa och bank		<u>566 774</u>			<u>905 849</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 837 455</u>			<u>9 487 717</u>

		EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	39 200			39 200	
Underhållsfond	519 112	558 312		398 512	437 712
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	237 336			225 937	
Årets resultat	118 662	355 998		131 999	357 936
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		1 822 500	10,11		3 150 287
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinstitut	5 724 912			5 186 877	
Leverantörsskulder	186 258			118 429	
Egna skatteskulder	6 720			4 741	
Upplupna kostnader	45 083		12	86 800	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	137 672	6 100 645		144 936	5 541 783
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>8 837 455</u>			<u>9 487 717</u>

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	118 662	131 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	367 704	367 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	486 366	499 703
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-56 517	8 725
Förändring av kortfristiga skulder	20 828	34 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	450 677	542 448
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-789 752	-736 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-789 752	-736 002
Årets kassaflöde	-339 075	-193 554
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	905 849	1 099 403
Likvida medel vid årets slut	566 774	905 849

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar 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.

Fönstermålning 10 år, linjär avskrivningsplan, 10% per år.

Belopp anges i hela kronor SEK.

NOT NR 1

	<u>Årsavgifter</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter bostad	1 485 024	1 387 824
Årsavgifter kabel-tv	<u>82 368</u>	<u>82 368</u>
SUMMA	1 567 392	1 470 192

NOT NR 2

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Andrahandsupplåtelse	8 322	6 839
Påminnelseavgift	240	480
Elstöd	5 992	0
Bastuintäkter	1 040	0
Försäkringsersättning	<u>2 880</u>	<u>0</u>
SUMMA	18 474	7 319

NOT NR 3

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel	104 170	74 761
Städ	47 220	45 180
Sotning	8 375	0
Obligatoriska besiktningar	4 941	0
El	40 809	54 096
Värme	242 956	221 985
Vatten	151 682	100 760
Sophämtning	48 384	45 736
Försäkringar	42 677	40 841
KabelTV	96 436	111 876
Förbrukningsinventarier	4 040	0
Övriga fastighetskostnader	<u>9 663</u>	<u>8 991</u>
SUMMA	<u>801 352</u>	<u>704 227</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 1961 och betalar en kommunal fastighetsavgift som för 2023 uppgick till 1 589:-/lgh . Fastighetens taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Styrelsearvode	26 200	22 400
Arvode fastighetsskötsel	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
SUMMA	30 200	26 400
Sociala avgifter	<u>9 311</u>	<u>8 495</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>39 511</u>	<u>34 895</u>

NOT NR 6

Byggnader och mark
Svartbäcken 22:2

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Taxeringsvärde:	40 200 000	40 200 000
Byggnadsvärde	20 000 000	20 000 000
Markvärde	<u>20 200 000</u>	<u>20 200 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>40 200 000</u>	<u>40 200 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	40 200 000	40 200 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Byggnader	655 890	655 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-655 890	-655 890
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-655 890	-655 890
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Grundisolering	1 300 000	1 300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-208 000	-182 000
Årets avskrivningar	<u>-26 000</u>	<u>-26 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234 000	-208 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 066 000</u>	<u>1 092 000</u>
Stamreovering	6 250 000	6 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 593 750	-2 468 750
Årets avskrivningar	<u>-125 000</u>	<u>-125 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 718 750	-2 593 750
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 531 250</u>	<u>3 656 250</u>
Fasadreovering	2 322 657	2 322 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-753 792	-695 726
Årets avskrivningar	<u>-58 066</u>	<u>-58 066</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-811 858	-753 792
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 510 799</u>	<u>1 568 865</u>
Tak och Balkongreovering	2 100 000	2 100 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-945 000	-892 500
Årets avskrivningar	<u>-52 500</u>	<u>-52 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-997 500	-945 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 102 500</u>	<u>1 155 000</u>
Säkerhetsdörrar	527 209	527 209
Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 464	-169 129
Årets avskrivningar	<u>-11 335</u>	<u>-11 335</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 799	-180 464
Utgående restvärde enligt plan	<u>335 410</u>	<u>346 745</u>
Fönsterreovering/målning	948 031	948 031
Ingående ackumulerade avskrivningar	-308 109	-213 306
Årets avskrivningar	<u>-94 803</u>	<u>-94 803</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-402 912	-308 109
Utgående restvärde enligt plan	<u>545 119</u>	<u>639 922</u>
Utgående redovisat värde byggnader	<u>8 091 078</u>	<u>8 458 782</u>
Mark		
Anskaffningsvärde	<u>39 200</u>	<u>39 200</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>8 130 278</u>	<u>8 497 982</u>

NOT NR 7

Inventarier

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bokfört värde	0	0

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 ovh värdet 20 625 är till fullo avskrivet.

<u>NOT NR 8</u>	<u>Övriga Fordringar</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kundfordringar	34 688	0
Skattekonto	<u>4 620</u>	<u>4 434</u>
SUMMA	<u>39 308</u>	<u>4 434</u>

De avgifter och hyror för januari 2024 som har förfallit för betalning per 31 december visas fr.o.m i år som en fordran.

<u>NOT NR 9</u>	<u>Förutbet. kostn/Uppl Intäkter</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
TryggHansa	46 943	42 677
Tele2	6 309	5 996
Telenor	19 286	18 105
Returpappercentralen	14 203	12 674
Mediator	<u>14 354</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>101 095</u>	<u>79 452</u>

<u>NOT NR 10</u>	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2025.08.25	1,06%	1 890 000
Swedbank	2024.03.28	4,89%	1 725 000
Swedbank	2024.06.19	0,86%	1 260 287
Swedbank	2024.01.28	4,86%	2 072 125
Swedbank	2024.03.28	4,79%	600 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>7 547 412</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-5 657 412
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>-67 500</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>5 724 912</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>1 822 500</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2028.12.31			6 598 652

<u>NOT NR 11</u>	<u>Ställda Säkerheter</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar	<u>9 912 000</u>	<u>9 912 000</u>

NOT NR 12

Uppl. Kostn./förutb.intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Upplupna räntor	9 030	4 462
Ber vattenkostnad	0	8 048
Ber renhållning dec	0	2 832
Ber el december	1 358	2 068
Ber arvoden 2022	0	22 400
Ber arvode fastighetsskötsel	0	4 000
Ber sociala avgifter arvoden	0	8 295
Ber arvoden 2023	22 400	22 400
Ber arvode fastighetsskötsel	4 000	4 000
Ber sociala avgifter arvoden	<u>8 295</u>	<u>8 295</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>45 083</u>	<u>86 800</u>


NOT NR 13

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

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

För Brf Gillet nr 12

Uppsala 2024 - 05-07



Måns Jergil



Karin Gambe



Julia Mattsson



Mikael Wallén

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

28 maj 2024



Martin Svanström

