

Årsredovisning

Brf Gillet nr 12

org nr 717600-3098

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse 2020

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,badroomsrenovering, 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
- Stampolning	2017
- Byte radiatorventiler samt rening radiatorsystem	2018
- Renovering av fönster	2019
- Slipning och lackering av portar	2019
- Renovering tvättstuga	2020

Styrelsen perioden 2020-01-01--2020-05-25

Tomas Nelin	Ordförande	flyttat 200504
Robert Carlsson	Ledamot	
Lars Eklund	Ledamot	
Måns Jergil	Ledamot	
Åsa Petters	Ledamot	ordförande från 200504
Emma Nilsson	Suppleant	
Fanny Nilsson	Suppleant	
Sanna Lindberg	Suppleant	

Styrelsen perioden 2020-05-25--2020-12-31

Fanny Nilsson	Ordförande
Robert Carlsson	Ledamot
Lars Eklund	Ledamot
Måns Jergil	Ledamot
Åsa Petters	Ledamot
Julia Hallberg	Suppleant
Emil Heimer	Suppleant
Sanna Lindberg	Suppleant

Revisorer

Martin Svanström	Revisor
Mattias Blomqvist	Revisorssuppleant

Valberedning

Lovisa Neikter

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.
Styrelsen har under 2020 haft 13 st protokollförda sammanträden.

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 anlitas för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.

Avtal med Upplands Fastighetsservice för städning av allmänna ytor uppsagt och nytt avtal tecknat med Sinnesfrid AB.

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

Överlåtelser

Under 2020 har 5 st överlåtelser av bostadsrätt skett. (4 st föregående år)

Föreningen hade vid årets början 49 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 181 478 kr, varav reparationer 19 924 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes 200101 med 1,5%.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 489	1 470	1 440	1 434
Resultat efter finansiella poster (tkr)	49	-347	-218	201
Balansomslutning (tkr)	10 089	10 180	10 135	10 529
Soliditet*	4%	4%	7%	9%
Bankskuld (kr/kvm bryta)	5 177	5 292	5 073	5 188
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvm)	774	763	748	748
Räntekänslighet**	6,7%	6,9%	6,8%	

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

**Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

Verksamheten under 2020

Under 2020 har föreningen genomfört en renovering av tvättstugan i hus 32. I övrigt har föreningen sett över möjligheterna att minska föreningens kostnader. Detta har skett bland annat genom att handla upp nytt avtal för fastighetsförvaltning, städ och snöröjning.

Föreningen undersökte möjligheten till individuell vattenmätning och kom fram till att detta inte var en fördelaktig lösning.

En avgiftshöjning genomfördes 1 januari 2020, men målsättningen är att inte behöva höja avgiften mer.

Föreningen har from 1 jan infört regler gällande andrahandsuthyrning av lgh utifrån föreningens stadgar och vad hyresnämnden rekommenderar.

Övriga aktiviteter under året var:

Påbörjat arbete med överlämning av nyckelhantering till Certego.

Omsatt lån som förfallit till fördelaktigare ränta.

Sett över avtal gällande TV och bredband.

Verksamheten under kommande år

Under 2021 kommer föreningen fortsätta med att se över möjligheterna till att minska föreningens kostnader.

Föreningen ska se över nuvarande avtal för TV och bredband och se om ett mer gynnsamt avtal går att ordna. Föreningen ska under året se över värmekostnader och se om dessa går att minska.

Föreningen planerar att göra en radonmätning under året, en OVK-besiktning och en energideklaration. Föreningen planerar även att ta fram ett avtal gällande föreningens parkeringsplatser.

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	367 403	321 877	-347 476
Disp. av 2019 års resultat		94 200	-321 677	347 476
lanspråkstagande fond		-120 000		
Årets resultat				<u>49 420</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>39 200</u>	<u>341 603</u>	<u>200</u>	<u>49 420</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	200
Årets resultat	<u>49 420</u>
	49 620

Styrelsen föreslår att:

Till underhållsfond avsättes	94 200
lanspråktagande fond	-131 491
i ny räkning överföres	<u>86 911</u>
	49 620

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

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
Årsavgifter	1 387 762		1 367 352	
Hysesavgifter p-plats	55 550		55 650	
Hysesavgifter garage	0		1 600	
Kabel-TV	45 540	1 488 852	45 540	1 470 142
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	17 564	17 564	7 295	7 295
SUMMA INTÄKTER		<u>1 506 416</u>		<u>1 477 437</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-616 298		1	-610 803
Administrationskostnader	-47 469			-46 084
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-47 157	-710 924	2	-45 441 -702 328
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-19 924			-28 669
Underhåll	-161 554	-181 478		-584 931 -613 600
Personalkostnader		-33 183	3	-26 858
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-367 704		4	-296 601
Inventarier	0	-367 704	5	0 -296 601
RÖRELSERESULTAT		213 127		-161 950
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-163 707	-163 707		-185 526 -185 526
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		49 420		-347 476
ÅRETS RESULTAT		<u>49 420</u>		<u>-347 476</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2020</u>		<u>Not</u>		<u>2019</u>
TILLGÅNGAR					
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och Mark	9 233 390		4		9 601 094
Inventarier	0	9 233 390	5		0 9 601 094
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Övriga fordringar	4 423		6		4 612
Förutb kostnader och uppl intäkter	60 951	65 374	7		58 957 63 569
Kassa och bank		<u>790 761</u>			<u>515 793</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 089 525</u>			<u>10 180 456</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	39 200				39 200
Underhållsfond	341 603	380 803			367 403 406 603
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	200				321 877
Årets resultat	49 420	49 620			-347 476 -25 599
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		9 072 918	8,9		9 279 670
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinstitut	207 000				207 000
Leverantörsskulder	95 615				129 662
Egna skatteskulder	2 673				3 863
Upplupna kostnader	155 407		10		66 181
Förskottsinsbetalda hyror/avg	125 489	586 184			113 077 519 783
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>10 089 525</u>			<u>10 180 456</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 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>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel	68 912	78 903
Städ	61 848	57 386
Sotning	0	16 104
El	39 545	45 529
Värme	215 932	229 450
Vatten	94 890	70 454
Sophämtning	34 080	31 555
Försäkringar	39 485	34 792
KabelTV	51 885	50 640
Revisionsarvode	0	-14 100
Övriga fastighetskostnader	<u>9 721</u>	<u>10 090</u>
SUMMA	<u>616 298</u>	<u>610 803</u>

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 1961 och betalar en kommunal fastighetsavgift som för 2020 uppgick till 1 429:-/lgh . Fastighetens taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 3

Styrelsearvode
Arvode fastighetsskötsel
SUMMA
Sociala avgifter
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter

Personalkostnader

<u>2020</u>	<u>2019</u>
21 600	20 500
4 000	4 000
25 600	24 500
7 583	6 358
33 183	30 858

NOT NR 4

Taxeringsvärde:

Byggnadsvärde
Markvärde
SUMMA TAXERINGSVÄRDE

Byggnader och mark
Svartbäcken 22:2

<u>2020</u>	<u>2019</u>
31 400 000	31 400 000
16 200 000	16 200 000
15 200 000	15 200 000
31 400 000	31 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	31 400 000	31 400 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

Byggnader

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Utgående restvärde enligt plan

<u>2020</u>	<u>2019</u>
655 890	655 890
-655 890	-655 890
0	0
-655 890	-655 890
0	0

Grundisolering

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Utgående restvärde enligt plan

1 300 000	1 300 000
-130 000	-104 000
-26 000	-26 000
-156 000	-130 000
1 144 000	1 170 000

Stamreovering

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Utgående restvärde enligt plan

6 250 000	6 250 000
-2 218 750	-2 093 750
-125 000	-125 000
-2 343 750	-2 218 750
3 906 250	4 031 250

Fasadreovering

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar
Utgående restvärde enligt plan

2 322 657	2 322 657
-579 594	-521 528
-58 066	-58 066
-637 660	-579 594
1 684 997	1 743 063

Tak och Balkongreovering	2 100 000	2 100 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-787 500	-735 000
Årets avskrivningar	<u>-52 500</u>	<u>-52 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-840 000	-787 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 260 000</u>	<u>1 312 500</u>
Säkerhetsdörrar	527 209	527 209
Ingående ackumulerade avskrivningar	-146 459	-135 124
Årets avskrivningar	<u>-11 335</u>	<u>-11 335</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 794	-146 459
Utgående restvärde enligt plan	<u>369 415</u>	<u>380 750</u>
Fönsterreovering/målning	948 031	948 031
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 700	0
Årets avskrivningar	<u>-94 803</u>	<u>-23 700</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 503	-23 700
Utgående restvärde enligt plan	<u>829 528</u>	<u>924 331</u>
Utgående redovisat värde byggnader	<u>9 194 190</u>	<u>9 561 894</u>
Mark		
Anskaffningsvärde	<u>39 200</u>	<u>39 200</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>9 233 390</u>	<u>9 601 094</u>

NOT NR 5

Inventarier

	<u>2020</u>	<u>2019</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>2020</u>	<u>2019</u>
<u>NOT NR 6</u>		
Skattekonto	<u>4 423</u>	<u>4 612</u>
SUMMA	<u>4 423</u>	<u>4 612</u>

NOT NR 7

TryggHansa
ComHem
Returpappercentralen
SUMMA

Förutbet. kostn/Uppl Intäkter

<u>2020</u>	<u>2019</u>
38 714	39 485
13 143	12 971
<u>9 094</u>	<u>6 501</u>
<u>60 951</u>	<u>58 957</u>

NOT NR 8

Swedbank
Swedbank
Swedbank
Swedbank
Swedbank
Swedbank
SUMMA FASTIGHETSLÅN
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER
Härav del som förfaller till betalning senare än 2025.12.31

Skulder kreditinstitut

<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
2025.08.25	1,06%	2 092 500
2022.08.25	1,80%	548 250
2024.06.19	0,86%	1 399 043
2023.03.24	1,20%	2 720 125
2022.09.26	3,48%	1 920 000
2023.04.25	1,21%	600 000
		<u>9 279 918</u>
		-207 000
		<u>9 072 918</u>
		8 244 918

NOT NR 9

Fastighetsinteckningar

Ställda Säkerheter

<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>9 912 000</u>	<u>9 912 000</u>

NOT NR 10

Upplupna räntor
Ber vattenkostnad
Ber renhållning dec
Ber el december
Ber arvoden 2020
Ber arvode fastighetsskötsel
Arvoden ej utbetalda avser 2019
Ber sociala avgifter arvoden
Arbeten tvättstuga
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER

Uppl. Kostn./förutb.intäkter

<u>2020</u>	<u>2019</u>
22 644	25 579
7 613	5 599
1 970	1 990
2 698	3 049
23 400	22 800
4 000	0
7 600	0
10 997	7 164
74 485	<u>0</u>
<u>155 407</u>	<u>66 181</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 2021 -

Fanny Nilsson

Robert Carlsson

Lars Eklund

Måns Jergil

Åsa Petters

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

Martin Svanström