

Årsredovisning 2023

Brf Gillet nr 4

717600-3544



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gillet nr 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-31.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Svartbäcken 30:1	1943	Uppsala
Svartbäcken 30:2	1943	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 730 kvm. Byggnadernas totalyta är 1753 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Ulrica Kristina Malmén	Ordförande
Heléne Birgitta Lindberg	Kassör
Annica Jessica Andersson	Styrelseledamot
Lisa-Mari Eriksson	Suppleant
Iraj Movahed Ezazi	Suppleant

Valberedning

Pia Andreassen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Andreas Norman	Revisor
Michael Olsson	Revisor
Magdalena Hellström	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-20. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av låssystem i portar och yttre källardörrar
- 2022 ● Ny belysning på gården
- 2021 ● Termostatbyte
- 2020 ● Radonmätning
Reparation fasad
- 2019 ● Obligatorisk ventiltionskontroll
- 2018 ● Fönsterrenovering
- 2015 ● Dränering
- 2013 ● Takarbete
- 2012 ● Fasadrenovering
- 2008 ● Ny belysning på gården
- 2005 ● Sopskåp
- 2004 ● Nya yttre källardörrar
- 2002 ● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Nabo
Tele2
Uppsala vatten och avfall
Vattenfall
Eon kundsupport
Certego
Ragn Sell
Uppsala brandservice
FF Nord
RenJämt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under året har ett låsbyte skett i samtliga portar samt till källaringångarna, i och med det har föreningen ingått ett hostingavtal med Certego.

Övriga uppgifter

Under 2023 har två trädgårdsdagar hållits där föreningens träd, växter och övriga marker har setts över. Fastighetsskötaren har satt upp skyltar om privat mark vid infarterna till gården samt monterat ett extra stuprör på fasaden, in mot gården, på huset på Sköldungagatan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 403 424	1 296 318	1 225 596	1 225 554
Resultat efter fin. poster	-359 017	-307 386	-119 826	-79 908
Soliditet (%)	7	6	11	15
Yttre fond	637 565	654 760	633 505	612 250
Taxeringsvärde	37 041 000	37 041 000	28 629 000	28 629 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	724	690	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	96,3	97,4	97,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 665	2 706	2 748	2 587
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 630	2 671	2 712	2 553
Sparande per kvm totalyta, kr	-18	36	96	120
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	42	32	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	191	188	162
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	58	59	52
Energikostnad per kvm totalyta, kr	292	291	279	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	1,47	0,97	1,42
Räntekänslighet (%)	3,42	3,74	3,98	3,75

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -30 971 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har gått med förlust under en längre tid, i början gjordes inga åtgärder. De senaste åren har månadsavgiften höjts för att minska förlusten.

Föreningen har bytt fastighetsskötare, som dels är dyrare än de tidigare och dels har vi behövt göra en hel del på fastigheten som varit eftersatta. Under 2022-2023 har fjärrvärmens ökat kraftigt samt även räntekostnaderna. Vi ser över våra kostnader och försöker att minska dessa.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	68 100	-	-	68 100
Fond, yttre underhåll	654 760	-	-17 195	637 565
Balanserat resultat	-78 528	-307 386	17 195	-368 719
Årets resultat	-307 386	307 386	-359 017	-359 017
Eget kapital	336 946	0	-359 017	-22 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-368 719
Årets resultat	-359 017
Totalt	-727 736

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	21 255
Balanseras i ny räkning	-748 991
	-727 736

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 403 424	1 296 318
Övriga rörelseintäkter	3	-2	4 494
Summa rörelseintäkter		1 403 422	1 300 812
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 065 603	-1 073 504
Övriga externa kostnader	9	-102 083	-79 205
Personalkostnader	10	-65 710	-55 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 046	-331 296
Summa rörelsekostnader		-1 561 443	-1 539 201
RÖRELSERESULTAT		-158 021	-238 388
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 035	392
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-202 032	-69 389
Summa finansiella poster		-200 997	-68 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-359 017	-307 386
ÅRETS RESULTAT		-359 017	-307 386

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	4 592 555	4 657 096
Maskiner och inventarier	13	56 447	70 967
Summa materiella anläggningstillgångar		4 649 002	4 728 063
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 649 002	4 728 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 993	17 758
Övriga fordringar	14	9 759	9 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 266	41 090
Summa kortfristiga fordringar		66 018	68 415
Kassa och bank			
Kassa och bank		173 148	474 929
Summa kassa och bank		173 148	474 929
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		239 166	543 344
SUMMA TILLGÅNGAR		4 888 168	5 271 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 100	68 100
Fond för yttre underhåll		637 565	654 760
Summa bundet eget kapital		705 665	722 860
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-368 719	-78 528
Årets resultat		-359 017	-307 386
Summa ansamlad förlust		-727 736	-385 914
SUMMA EGET KAPITAL		-22 071	336 946
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 610 000	4 682 000
Leverantörsskulder		76 693	58 122
Skatteskulder		5 316	3 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	218 230	191 332
Summa kortfristiga skulder		4 910 239	4 934 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 888 168	5 271 407

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-158 021	-238 388
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	328 046	331 296
Erhållen ränta	170 025	92 908
Erlagd ränta	1 035	392
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-201 519	-68 326
	-30 458	24 973
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 397	-13 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 266	-99 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 205	-88 178
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-248 985	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 985	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-72 000	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 000	-72 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-301 780	-160 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	474 929	635 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	173 148	474 929

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gillet nr 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 20 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 324 374	1 233 342
Hysesintäkter, p-platser	54 600	43 776
Kabel-TV/Bredband	24 450	19 200
Summa	1 403 424	1 296 318

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Övriga intäkter	0	4 496
Summa	-2	4 494

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	109 500	109 500
Städning	54 451	53 476
Sotning	14 250	0
Besiktning och service	15 829	9 745
Trädgårdsarbete	9 483	2 250
Övrigt	4 438	0
Snöskottning	42 411	21 332
Klottersanering	2 275	0
Summa	252 637	196 303

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	24 795	131 989
Tvättstuga	18 520	0
Trapphus/port/entr	1 543	0
VA	15 485	0
Tak	24 375	0
Gård/markytor	2 638	0
Garage och p-platser	275	0
Summa	87 630	131 989

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerade underhåll (används ej)	0	38 450
Summa	0	38 450

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel		
Uppvärmning	54 700	74 435
Vatten	350 496	334 023
Sophämtning	107 449	101 289
Summa	602 707	592 416

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar		
Kabel-TV	31 841	29 570
Fastighetsskatt	37 942	34 240
Summa	122 630	114 347

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial		
Övriga förvaltningskostnader	16 665	5 336
Juridiska kostnader	17 355	20 017
Revisionsarvoden	7 172	0
Ekonomisk förvaltning	4 000	0
Summa	102 083	79 205

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden		
Sociala avgifter	50 000	42 000
Summa	65 710	55 196

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		
Övriga räntekostnader	201 788	69 379
Summa	202 032	69 389

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 813 123	9 813 123
Årets inköp	248 985	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 062 108	9 813 123
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 156 027	-4 839 251
Årets avskrivning	-313 526	-316 776
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 469 553	-5 156 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 592 555	4 657 096
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 500</i>	<i>32 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 041 000	18 041 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
Summa	37 041 000	37 041 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	332 435	332 435
Utgående anskaffningsvärde	332 435	332 435
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-261 468	-246 948
Avskrivningar	-14 520	-14 520
Utgående avskrivning	-275 988	-261 468
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 447	70 967

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 759	9 567
Summa	9 759	9 567

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 506	7 324
Försäkringspremier	10 886	10 065
Kabel-TV	10 100	9 478
Förvaltning	14 774	14 223
Summa	48 266	41 090

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,83 %	1 686 250	1 714 750
Swedbank	2024-03-28	4,83 %	1 686 250	1 714 750
Swedbank	2024-03-28	4,79 %	1 237 500	1 252 500
Summa			4 610 000	4 682 000
Varav kortfristig del			4 610 000	4 682 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 250 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 495	3 379
EI	5 485	10 693
Uppvärmning	55 880	52 279
Vatten	10 157	9 724
Sociala avgifter	4 179	0
Utgiftsräntor	1 850	1 337
Förutbetalda avgifter/hyror	119 884	113 920
Beräkn arvode bokslut	17 300	0
Summa	218 230	191 332

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 896 000	5 896 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.



Annica Jessica Andersson
Styrelseledamot



Heléne Birgitta Lindberg
Kassör



Marie Ulrica Kristina Malmén
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.



Andreas Norman
Revisor



Michael Olsson
Revisor