

Årsredovisning 2019

BRF GILLET NR 4
717600-3544

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Svartbäcken 30:1 och Svartbäcken 30:2 i Uppsala. Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1730 kvm.

Till byggnaderna hör också 12 parkeringsplatser samt ett garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med lägst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1944.

Utförda historiska underhåll

2002 Fönsterrenovering
2004 Nya yttre källardörrar
2005 Sopskåp
2008 Ny belysning på gården
2008 Nya elplintar
2012 Fasadrenovering
2013 Takarbeten
2015 Dränering
2018 Fönsterrenovering
2019 Obligatorisk ventilationskontroll

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Caroline Moberg	Ordförande
LisaMarie Eriksson	Kassör
Oskar Dixelius	Kassör
Joakim Ridell	Suppleant
Edvin Lundberg	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen utser.

Revisorer

Anna-Lena Nilsson	Revisor
Magdalena Hellström	Revisor

Valberedning

Pia Andreassen
Andreas Norman

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Nabo
Comhem
Uppsala vatten och avfall
Vattenfall
Upplands fastighetsservice
Eon kundsupport

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning under 2020.

Under våren spolades stammarna i husen. Obligatorisk ventilationskontroll samt energideklaration är utförd under året. Samtliga köksfläktar som fick anmärkning är åtgärdade av respektive boende. Sprickor i fasaden på båda huvudbyggnaderna noterades under året. Besiktning av fasaden har utförts och lös puts har knackats ner. Styrelsen anser att vissa reparationer bör göras men detta gick inte att utföra under verksamhetsåret då det inföll under fel säsong.

Underhållsplan togs även fram för fastigheterna under året.

Förändringar i avtal

Föreningen ekonomiska förvaltare har bytt namn till Nabo.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 225 596	1 224 324	1 224 165	1 217 373
Resultat efter fin. poster	-43 869	12 973	133 389	125 685
Soliditet, %	16	15	15	13
Yttre fond	590 995	596 078	-	488 568
Taxeringsvärde	28 629 000	22 200 000	22 200 000	22 200 000
Bostadsyta, kvm	1 730	1 729	1 729	1 729
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	679	679	679	679
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 629	2 672	2 714	2 755
Genomsnittlig skuldränta, %	1,38	1,33	1,31	1,30
Belåningsgrad, %	90,04	86,82	101,03	97,89

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	68 100	-	-	68 100
Fond, yttre underhåll	596 078	-	-5 083	590 995
Balanserat resultat	210 784	12 973	5 083	228 841
Årets resultat	12 973	-12 973	-43 869	-43 869
Eget kapital	887 936	0	-43 869	844 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	228 841
Årets resultat	<u>-43 869</u>
Totalt	<u>184 972</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	21 255
Balanseras i ny räkning	<u>163 717</u>
	<u>184 972</u>

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 225 596	1 224 324
Rörelseintäkter		399	541
Summa rörelseintäkter		1 225 995	1 224 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-750 522	-745 801
Övriga externa kostnader	7	-152 895	-60 897
Personalkostnader	8	-13 196	-55 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 884	-288 255
Summa rörelsekostnader		-1 206 496	-1 150 150
Rörelseresultat		19 499	74 715
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-63 368	-61 742
Summa finansiella poster		-63 368	-61 742
Resultat efter finansiella poster		-43 869	12 973
Årets resultat		-43 869	12 973

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	5 051 252	5 321 360
Maskiner och inventarier	11	119 784	139 560
Summa materiella anläggningstillgångar		5 171 035	5 460 919
Summa anläggningstillgångar		5 171 035	5 460 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 269	32 648
Övriga fordringar	12	222	7 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 823	34 982
Summa kortfristiga fordringar		46 314	75 583
Kassa och bank			
Kassa och bank		391 092	206 955
Summa kassa och bank		391 092	206 955
Summa omsättningstillgångar		437 406	282 538
Summa tillgångar		5 608 442	5 743 458

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 100	68 100
Fond för yttre underhåll		590 995	596 078
Summa bundet eget kapital		659 095	664 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		228 841	210 784
Årets resultat		-43 869	12 973
Summa fritt eget kapital		184 972	223 758
Summa eget kapital		844 067	887 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 476 000	4 548 000
Summa långfristiga skulder		4 476 000	4 548 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		72 000	72 000
Leverantörsskulder		66 865	69 523
Skatteskulder		-1 800	0
Övriga kortfristiga skulder		-930	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	152 240	165 933
Summa kortfristiga skulder		288 375	307 522
Summa eget kapital och skulder		5 608 442	5 743 458

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	206 955	1 001 601
Resultat efter finansiella poster	-43 869	12 973
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	289 884	288 255
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	246 015	301 229
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 269	-50 595
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 147	21 585
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	256 137	272 219
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-994 864
Kassaflöde från investeringar	0	-994 864
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-72 000	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 000	-72 000
Årets kassaflöde	184 137	-794 645
Likvida medel vid årets slut	391 092	206 955

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.

Redovisning av intäkter

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

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	2-5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	31 752	30 480
Årsavgifter, bostäder	1 174 644	1 174 644
Övriga intäkter	19 599	19 741
Summa	1 225 995	1 224 865

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	26 824	0
Fastighetsskötsel	81 394	79 369
Snöskottning	5 567	1 068
Städning	27 198	21 121
Trädgårdsarbete	10 164	0
Övrigt	0	26 339
Summa	151 146	127 896

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	44 925	76 316
Summa	44 925	76 316

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	50 063	52 829
Sophämtning	51 622	33 397
Uppvärmning	300 863	302 374
Vatten	47 588	52 106
Summa	450 135	440 706

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	25 793	24 568
Fastighetsskatt	45 731	44 121
Kabel-TV	32 792	32 194
Summa	104 316	100 883

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	1 208
Kameral förvaltning	49 476	49 538
Konsultkostnader	43 750	0
Revisionsarvoden	2 000	0
Styrelsearvoden	40 000	0
Övriga förvaltningskostnader	17 669	10 151
Summa	152 895	60 897

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	0	2 000
Löner, tjänstemän	0	40 000
Sociala avgifter	13 196	13 196
Summa	13 196	55 196

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	63 368	61 742
Summa	63 368	61 742

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 346 398	8 399 085
Årets inköp	0	947 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 346 398	9 346 398
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 025 038	-3 754 978
Årets avskrivning	-270 108	-270 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 295 146	-4 025 038
Utgående restvärde enligt plan	5 051 252	5 321 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 500</i>	<i>32 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 429 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	9 800 000
Summa	28 629 000	22 200 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	332 435	284 884
Inköp	0	47 551
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	332 435	332 435
Ingående ackumulerad avskrivning	-192 875	-174 680
Avskrivningar	-19 776	-18 195
Utgående ackumulerad avskrivning	-212 651	-192 875
Utgående restvärde enligt plan	119 784	139 560

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	3 410
Skattekonto	222	4 543
Summa	222	7 953

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	8 703	0
Förvaltning	12 673	12 369
Kabel-TV	8 317	8 197
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 130	14 416
Summa	35 823	34 982

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2021-03-25	1,11 %	1 800 250	1 828 750
Swedbank	2021-03-25	1,65 %	1 800 250	1 828 750
Swedbank	2020-01-28	1,40 %	947 500	962 500
Summa			4 548 000	4 620 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			72 000	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	3 739	4 934
Förutbetalda avgifter/hyror	102 133	102 133
Uppvärmning	38 640	40 387
Utgiftsräntor	7 728	10 604
Vatten	0	5 172
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 704
Summa	152 240	165 933

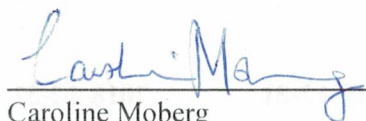
Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 896 000	5 896 000
Summa	5 896 000	5 896 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Ytterligare fräsning av rör utförs under våren 2020 i de lägenheter som har behov av det. Radonmätning utförs under våren 2020.

Underskrifter

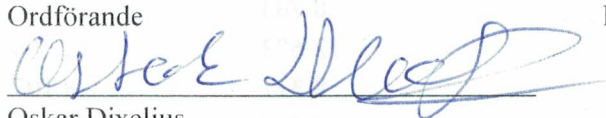
Uppsala, 2020 - 04 - 06
Ort och datum


Caroline Moberg

Ordförande

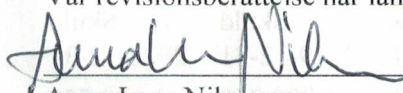

LisaMarie Eriksson

Kassör

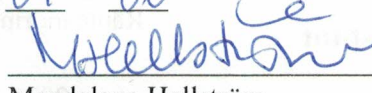

Oskar Dixelius

Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 06


Anna-Lena Nilsson

Internrevisor


Magdalena Hellström

Internrevisor

Revisionsberättelse för Brf Gillet nr 4

Vi valda revisorer för Gillet nr 4, har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

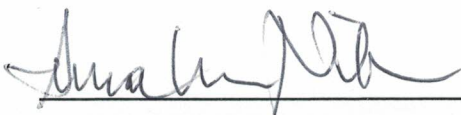
Vår revision har innefattat att granska ett urval av underlagen för beloppe och annan information i räkenskapshandlingarna. Vi har därmed försäkrat oss om att årsredovisningen inte innehåller uppenbara fel.

Vid revisionen har vi inte hittat något som ge anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför årsmötet

- att fastställa resultaträkningen och balansräkningen
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 6 april 2020



Anna-Lena Nilsson



Magdalena Hellström