

# Årsredovisning 2018

**BRF GILLET NR 4**  
717600-3544

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1943-05-31.

#### Äkta förening

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 på adressen Sköldungagatan 28 i Uppsala. Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 729 kvm.

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

#### 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

1993-1994 Stamrenovering

1997 Balkongrenovering

2002 Fönsterrenovering

2004 Nya yttre källardörrar

2005 Sopskåp

2008 Ny belysning på gården

2008 Nya elplintar

2012 Fasadrenovering

2013	Takarbeten
2013	Byte av termostater
2015	Dränering
2018	Fönsterrenovering

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB
Teknisk förvaltning	Upplands Fastighetsservice AB

#### **Styrelse, revisor, valberedning och övriga funktioner**

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:

Jonas Fredrik Svensson	Ordförande
Sofia Lindén	Kassör
Anders Nygren	Ledamot
Caroline Moberg	Suppleant
Henrik Laginder	Suppleant

#### Valberedning

Pia Andreassen och Dominic Ankerstål.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av den eller de som styrelsen utser.

#### Revisorer

Anna-Lena Nilsson	Revisor
Magdalena Hellström	Revisor
Edvin Lundberg	Revisorssuppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2019.

Under våren genomfördes sotning och brandskyddskontroll i våra fastigheter. Renovering av bostadsrättsföreningens fönster har utförts under året. Under sommaren regnade det vid några tillfällen kraftigt över Uppsala. Detta resulterade i översvämning i garaget samt källaren på Sköldungagatan vid två tillfällen. En avfuktare installerades i källare och garage under några veckor för att avleda fukten. Styrelsen beslutade efter sommaren att införskaffa ett nödkit bestående av bl.a. dränkbar pump och våtrakor för eventuella framtida översvämningar. Nödkitet är placerat utanför tvättstugan på Sköldungagatan.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 224 324	1 224 165	1 217 373	1 223 529
Resultat efter fin. poster	12 973	133 389	125 685	145 940
Soliditet, %	15	15	13	11
Yttre fond	596 078	574 823	488 568	486 631
Taxeringsvärde	22 200 000	22 200 000	22 200 000	18 616 000
Bostadsyta, kvm	1 729	1 729	1 729	1 719
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	679	679	679	683
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 672	2 714	2 755	2 792
Genomsnittlig skuldränta, %	1,33	1,31	1,30	1,60
Belåningsgrad, %	86,82	101,03	97,89	94,31

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	68 100	-	-	68 100
Fond, yttre underhåll	574 823	-	21 255	596 078
Balanserat resultat	98 650	133 389	-21 255	210 784
Årets resultat	133 389	-133 389	12 973	12 973
<b>Eget kapital</b>	<b>874 962</b>	<b>0</b>	<b>12 973</b>	<b>887 936</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	210 784
Årets resultat	<u>12 973</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>223 758</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	21 255
Att från yttre fond i anspråk ta	-26 338
Balanseras i ny räkning	<u>228 841</u>
	<b><u>223 758</u></b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 224 324	1 224 165
Rörelseintäkter		541	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 224 865</b>	<b>1 224 405</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-745 801	-669 639
Övriga externa kostnader	7	-60 897	-73 054
Personalkostnader	8	-55 196	-55 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-288 255	-231 207
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 150 150</b>	<b>-1 029 096</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 715</b>	<b>195 309</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-61 742	-61 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 742</b>	<b>-61 920</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 973</b>	<b>133 389</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>12 973</b>	<b>133 389</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	5 321 360	4 644 106
Maskiner och inventarier	11	139 560	110 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 460 919</b>	<b>4 754 311</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 460 919</b>	<b>4 754 311</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 648	0
Övriga fordringar	12	7 953	4 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	34 982	20 631
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>75 583</b>	<b>24 989</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		206 955	1 001 601
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>206 955</b>	<b>1 001 601</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>282 538</b>	<b>1 026 589</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 743 458</b>	<b>5 780 900</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 100	68 100
Fond för yttre underhåll		596 078	574 823
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>664 178</b>	<b>642 923</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		210 784	98 650
Årets resultat		12 973	133 389
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>223 758</b>	<b>232 039</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>887 936</b>	<b>874 962</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 548 000	4 576 844
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 548 000</b>	<b>4 576 844</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		72 000	115 156
Leverantörsskulder		69 523	107 599
Övriga kortfristiga skulder		67	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	165 933	106 338
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>307 522</b>	<b>329 093</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 743 458</b>	<b>5 780 900</b>



## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 001 601</b>
Resultat efter finansiella poster	12 973
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	288 255
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>301 229</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 595
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 585
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>272 219</b>
<b>Investeringar</b>	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-994 864
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-994 864</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-72 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-72 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-794 645</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>206 955</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Gillet nr 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, 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 ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Byggnaden har delats upp på komponenterna stammar, balkonger, fasad, dörrar, dränering.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Byggnad

Stomme	2 %
Balkonger	4 %
Fasad	5 %
Dörrar	2 %
Dränering	2 %
Stammar	2,5 %
Fönster	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 1 337 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hyresintäkt kabel-tv	19 200	19 200
Hyresintäkter p-plats	30 480	30 321
Årsavgifter bostäder	1 174 644	1 174 644
<b>Summa</b>	<b>1 224 324</b>	<b>1 224 165</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsskötsel	79 369	73 710
Snöskottning	1 068	0
Sotning	14 400	0
Städning	21 121	0
Övrigt	11 939	17 337
<b>Summa</b>	<b>127 896</b>	<b>91 047</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	76 316	44 446
<b>Summa</b>	<b>76 316</b>	<b>44 446</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	52 829	48 115
Sophämtning	33 397	29 022
Uppvärmning	302 374	298 577
Vatten	52 106	60 504
<b>Summa</b>	<b>440 706</b>	<b>436 218</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsförsäkringar	24 568	22 997
Fastighetsskatt	44 121	43 395
Kabel-TV	32 194	31 536
<b>Summa</b>	<b>100 883</b>	<b>97 928</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	49 538	48 494
Bankkostnader	3 471	3 083
Extradebitering förvaltn.	308	0
Förbrukningsmaterial	1 208	611
Konsultkostnader	0	13 350
Serv.avg branschorg.	4 800	4 800
Övriga förvaltningskostnader	1 573	2 716
<b>Summa</b>	<b>60 897</b>	<b>73 054</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner, arbetare	2 000	2 000
Sociala avgifter	13 196	13 196
Styrelsearvode	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>55 196</b>	<b>55 196</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	61 742	61 920
<b>Summa</b>	<b>61 742</b>	<b>61 920</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 399</b>	<b>8 399</b>
Årets inköp	947	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 346</b>	<b>8 399</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 755</b>	<b>-3 532</b>
Årets avskrivning	-270	-223
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 025</b>	<b>-3 755</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 321</b>	<b>4 644</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	33	33

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 400	12 400
Taxeringsvärde mark	9 800	9 800
<b>Summa</b>	<b>22 200</b>	<b>22 200</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	284 884	187 192
Inköp	47 551	97 692
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>332 435</u>	<u>284 884</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-174 680	-166 167
Avskrivningar	-18 195	-8 513
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-192 875</u>	<u>-174 680</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>139 560</u></u>	<u><u>110 204</u></u>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattefordringar	3 410	4 136
Skattekonto	4 543	222
<b>Summa</b>	<u>7 953</u>	<u>4 358</u>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltning	12 369	0
Kabel-TV	8 197	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 416	20 631
<b>Summa</b>	<u>34 982</u>	<u>20 631</u>


<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-03-25	1,15 %	1 828 750	1 857 250
Swedbank	2021-03-25	1,65 %	1 828 750	1 857 250
Swedbank	2019-01-28	0,96 %	962 500	977 500
<b>Summa</b>			<u>4 620 000</u>	<u>4 692 000</u>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			72 000	72 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	4 934	0
Förutbetalda avgifter/hyror	102 133	89 061
Uppl. driftskostnader	1 636	0
Uppvärmning	40 387	0
Utgiftsräntor	10 604	10 677
Vatten	5 172	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 068	6 600
<b>Summa</b>	<b>165 933</b>	<b>106 338</b>

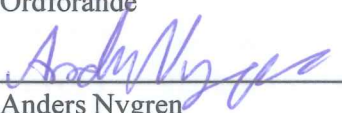
Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	5 896 000	5 896 000
<b>Summa</b>	<b>5 896 000</b>	<b>5 896 000</b>

## Underskrifter

Uppsala, 2019 - 03 - 12  
Ort och datum

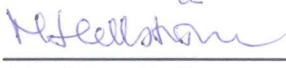
  
Jonas Fredrik Svensson  
Ordförande

  
Sofia Lindén  
Kassör

  
Anders Nygren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 10 u

  
Anna-Lena Nilsson  
Revisor

  
Magdalena Hellström  
Revisor

Brf Gillet 4, Uppsala

## Revisionsberättelse Brf Gillet 4

Vi har granskat Bostadsrättsföreningen Gillet 4:s räkenskaper för tiden 2018-01-01 - 2018-12-31. Vi har funnit dem i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Föreningens tillgångar har kontrollerats mot dess räkenskaper.

Enligt oss finns ingen anledning till anmärkning mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt de protokoll styrelsen fört. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 10 mars 2019

Anna-Lena Nilsson  
Förtroendevald revisor

Magdalena Hellström  
Förtroendevald revisor