

Årsredovisning

2019

Brf Gillet nr 5

Org nr 717600-0557

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Gillet nr 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2018-10-09.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Fålhagen 23:1-5 bebyggdes 1943-45 av Uppsala Byggnadsgille och är belägen i Uppsala kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 4 lägenheter vardera.

Lägenhetsfördelning:

20 st 2 rum och kök Total bostadsyta: 1 140 kvm

2 st 2 r o k har samma ägare och används som en lägenhet.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-16 bestått av:

Ordinarie	Fredrik Heyman Ingeli Ahlman Casper Collman Rasmus Falk	Ordförande Kassör
-----------	--	----------------------

Suppleant	Lena Östblom Emma Lindqvist
-----------	--------------------------------

Revisorer	
Ordinarie	Jan Carlsson
Suppleant	Arvid Eriksson Östman

Valberedning	Lars Mandahl Birgitta Johansson
--------------	------------------------------------

Fastighetens tekniska status

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2014 (intervall minst varje år enligt föreningens stadgar).

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2014 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

1990	<u>Fasader</u> <u>Tak</u>	Lagning och målning, dränering och fuktisolering, Lackning av ytterdörrar, byte av stuprör mot gård Bärläkt, takpapp, beslag skorsten, takluckor, takpannor, tilläggsisolering vind.
2000	<u>Tak</u> <u>El</u>	Omfogning av skorstenar Byte av stigarledningar, servicecentral m huvudfördelare, belysning i allmänna utrymmen.
2002	<u>Trapphus</u>	Byte av mattor, lackering av golv/trappor, ommålning av väggar och tak.
2004	<u>Källare</u> <u>Trapphus</u>	Reparation och målning av golv, tak och väggar i torkrum, tvättstuga och korridor i källarna. Lackning av nedre trappdelen i alla hus.
2007	<u>Fasader</u> <u>Trapphus</u>	Målning av fönster och fönsterdörrar, reparation av balkongräcken. Höjning av räcken på övre vilplanet i trapphus.
2009	<u>Grund</u> <u>Fjärrvärme</u> <u>Radon</u>	Grundförstärkning av hus 23 Byte av fjärrvärmeanläggningar i alla fem hus Radonmätning har utförts.
2010	<u>Stam</u>	Stamreovering avslutad under 2010
2011	<u>Byggnaden</u>	Underhållsplan upprättad.
2012	<u>Byggnaden</u>	Radonmätning utförd och radonsug installerad.
2013	<u>Byggnaden</u>	Renovering av fasader, staket, entréer samt fönster (LE-glas) har skett.
2018	<u>Byggnaden</u>	Energideklaration har upprättats.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 (1)st överlåtelser ägt rum. Dessutom har föreningen haft 0 (0) st andrahandsuthyrning. Siffror inom parantes avser föregående år.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Snöröjning på trottoarer har skötts av Upplands Boservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 72 992 kronor.
Gemensam upphandling av utvändiga eluttag och belysning mot baksidan åt medlemmar som så önskar.

En vattenskada uppkom i slutet av året i 29an och skadan regleras på vanligt sätt via försäkringar.

En lägenhet har haft problem med envis ohyra (pälsänger) som krävt sanering, där styrelsen varit involverad för att undersöka om resten av huset var drabbat, vilket det i stort sett inte var.

En lösning har tagits fram för att möjliggöra för en medlem att ladda sin elhybridbil på sitt eget elabonnemang. Föreningen bekostade kabeldragning under mark till parkeringsplatsen och medlemmen laddboxen.

En isoleringsfirma inspekterade våra vindar utan kostnad och sa att råspont och isolering är i gott skick. En gång från gavel till gavel för att undvika tramp i isoleringen skulle vara ytterligare en förbättring.

Flera fönster och balkongdörrar är tyvärr i dåligt skick trots målning 2013. Vi behöver ta ställning till om de ska renoveras eller bytas mot "underhållsfria" aluminiumfönster, vilket har aktualiserat behovet av en ny underhållsplan för att få ett helhetsgrepp på kommande underhålls- och investeringsbehov.

Under året skedde den tidigare beslutade rivningen/flytten av garagen vid 25:an och anläggningen av en trädgårdsyta på den frigjorda ytan. Detta aktualiserade behovet av att ta bort för stora och dåligt placerade träd på föreningens tomt, något som nu genomförts.

I våra källare uppstår ibland fuktproblem, flagande puts och mögel på föremål i förråden. Vi lät därför utföra en fuktutredning som resulterade i ett antal råd för hur luften i källarvåningen ska hållas torr, samt vilken standard man kan förvänta sig i källare av vår typ. Vi kommer inom kort att gå ut med information om detta.

PostNord höjde under året sina krav på brevbärarnas arbetsmiljö, vilket innebar att föreningen fick köpa in nya postlådor samt byta belysningsarmaturerna i trapphusen för bättre belysning.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2019-01-01 uppgår till 834 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	950 640	941 942	946 094	932 761	921 602
Resultat efter finansiella poster	149 040	105 896	57 229	130 220	60 243
Soliditet (%)	15	13	11	10	9
Kassalikviditet (%)	336	270	237	205	149
Saldo yttre reparationsfond	538 872	502 872	466 872	430 872	394 872
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	834	826	830	818	818
Lån per kvm yta	5 237	5 368	5 500	5 631	5 768

Förändring eget kapital

	Medlems- Insatser	Reservfond Värdesäkrings-fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 000	1 000	502 872	286 345	105 896
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			36 000	-36 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				105 896	-105 896
Årets resultat					149 040
Belopp vid årets utgång	37 000	1 000	538 872	356 241	149 040

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	356 241
årets vinst	149 040
	505 281
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	36 000
i ny räkning överföres	469 281
	505 281

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Föreningens intäkter	1	950 821	941 942
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-72 992	-2 340
Driftskostnader	3	-395 580	-445 147
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-62 130	-59 088
Avskrivningar		-194 237	-194 237
Resultat före finansiella poster		225 883	241 131
Räntekostnader		-76 843	-135 234
Resultat efter finansiella poster		149 040	105 896
Resultat före skatt		149 040	105 896
Årets resultat		149 040	105 896

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	6 102 789	6 297 026
Mark		30 400	30 400
		6 133 189	6 327 426
Summa anläggningstillgångar		6 133 189	6 327 426
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	6	984	1 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 860	27 990
		30 844	29 273
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB		1 064 238	885 297
		1 064 238	885 297
Summa omsättningstillgångar		1 095 083	914 570
SUMMA TILLGÅNGAR		7 228 272	7 241 996

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		37 000	37 000
Reservfond		1 000	1 000
Yttre reparationsfond		538 872	502 872
		576 872	540 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		356 241	286 345
Årets resultat		149 040	105 896
		505 281	392 241
Summa eget kapital		1 082 153	933 114
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8, 9	5 820 104	5 969 952
Summa långfristiga skulder		5 820 104	5 969 952
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	149 848	149 848
Leverantörsskulder		30 303	20 851
Skatteskulder		1 142	2 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	144 721	165 901
Summa kortfristiga skulder		326 014	338 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 228 272	7 241 996

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	avskriven
Byggnad - Fasad	2,5%
Byggnad - Stam	2,5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Inkomstskatter

Fastigheten har åsatts värdeår 1944.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Avsättningar

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman Överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	950 640	941 760
Ersättningar och intäkter	181	182
	950 821	941 942

Not 2 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer och underhåll	72 992	2 340
	72 992	2 340

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Yttre skötsel/snörojning	11 879	19 884
Fastighetsel	59 167	60 712
Uppvärmning	180 337	183 937
Vatten	48 452	42 392
Sophämtning	14 821	14 880
Container/grovsopor	5 941	5 441
Fastighetsförsäkring	28 919	27 987
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 341	0
Fuktskador, under basbelopp	0	14 244
Kabel-TV och internet	6 540	6 300
Fastighetskatt/fastighetsavgift	27 839	26 740
Övriga driftkostnader	8 343	42 629
	395 579	445 146

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	15 207	9 413
Styrelsearvoden	9 993	6 993
Förvaltningsarvode	34 780	34 110
Övriga externa tjänster	690	8 571
Lagstadgade sociala avgifter	1 460	0
	62 130	59 087

Not 5 Byggnader

Byggnad

Fjärrvärmeinstallation, avskriven

Stamrenovering 2010, 40 år

Fasadrenovering 2013, 40 år

Garage, avskrivet

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 596 902	9 596 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 596 902	9 596 902
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 299 876	-3 105 639
Årets avskrivningar enligt plan	-194 237	-194 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 494 113	-3 299 876
Utgående redovisat värde	6 102 789	6 297 026
Taxeringsvärden byggnader	9 530 000	8 260 000
Taxeringsvärden mark	8 820 000	6 045 000
	18 350 000	14 305 000

Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	984	1 283
	984	1 283

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	0	26 355
Förutbetalda försäkringspremier	28 199	0
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	1 661	1 635
	29 860	27 990

Not 8 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea 39788748414 - 1,200 % - 2020-11-18	961 000	997 000
Nordea 39788935931 - 0,970 % - 2020-11-15	1 669 652	1 707 600
Nordea 39788877028 - 1,190 % - 2021-11-17	1 669 648	1 707 600
Nordea 39788877036- 1,650 % - 2023-11-15	1 669 652	1 707 600
Avgår kortfristig del ./.	-149 848	-149 848
	5 820 104	5 969 952

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 420 000	7 420 000
	7 420 000	7 420 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	6 996	6 993
Uppl räntekostnad Externt	8 314	7 662
Förskottsbetalda hyror/avgifter	76 930	63 878
Upplupna renhållningsavgifter	3 713	3 724
Upplupna driftskostnader	0	2 751
Upplupna reparationer och underhållskostnader	3 341	0
Upplupna uppvärmningskostnader	40 427	40 867
Upplupna elavgifter	5 001	5 134
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	34 891
	144 722	165 900

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppsala den 2020-



Fredrik Heyman



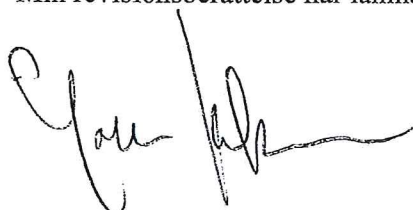
Ingeli Ahlman



Casper Collman

Rasmus Falk

Min revisionsberättelse har lämnats .



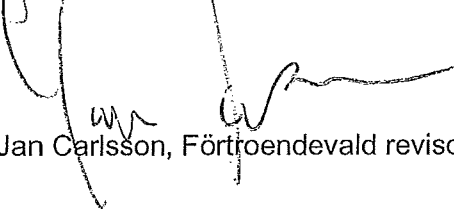
Jan Carlsson
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Gillet NR 5

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsed i Sverige. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att revisionen ger rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten (förlusten) enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Uppsala 2020-04-03

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Carlsson', written over a vertical line.

Jan Carlsson, Förtroendevald revisor