

Årsredovisning

2018

Brf Gillet nr 5

Org nr 717600-0557

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Gillet nr 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018-05-08 bestått av:

Ordinarie	Fredrik Heyman	Ordförande
	Ingeli Ahlman	Kassör
	Per Jäderberg	Sekreterare
	Casper Collman	
	Rasmus Falk	

Suppleant	Per-Ola Östergren
-----------	-------------------

Revisorer	
Ordinarie	Jan Carlsson
Suppleant	Emma Lindqvist

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 2008 (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 (3)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 27 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 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 2 339 kronor under 2018.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2018-01-01 uppgår till 826 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	0	946 094	932 761	921 602	896 520
Resultat efter finansiella poster	1 048	1 003	1 063	982	909
Soliditet (%)	13	11	10	9	7
Kassalikviditet (%)	270	237	205	149	286
Saldo yttre reparationsfond	502 872	466 872	430 872	394 872	358 872
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	826	830	818	818	786
Lån per kvm yta	5 368	5 500	5 631	5 768	6 338

Förändring eget kapital

	Medlems- Insatser	Reservfond Värdesäkrings-fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 000	1 000	466 872	265 116	57 229
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			36 000	-36 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				57 229	-57 229
Årets resultat					105 896
Belopp vid årets utgång	37 000	1 000	502 872	286 345	105 896

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	286 345
årets vinst	105 896

392 241

disponeras så att

avsättning till yttre reparationsfond	36 000
i ny räkning överföres	356 241

392 241

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Föreningens intäkter	1	941 942	946 094
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 340	-44 507
Driftskostnader	3	-445 147	-441 626
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-59 088	-64 847
Avskrivningar		-194 237	-194 237
Resultat före finansiella poster		241 131	200 877
Ränteintäkter		0	1
Räntekostnader		-135 234	-143 650
Resultat efter finansiella poster		105 896	57 229
Resultat före skatt		105 896	57 229
Årets resultat		105 896	57 229

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	6 297 026	6 491 263
Mark		30 400	30 400
		6 327 426	6 521 663
Summa anläggningstillgångar		6 327 426	6 521 663
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	6	1 283	1 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 990	27 167
		29 273	28 582
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB		885 297	706 819
		885 297	706 820
Summa omsättningstillgångar		914 570	735 401
SUMMA TILLGÅNGAR		7 241 996	7 257 064

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		37 000	37 000
Reservfond		1 000	1 000
Yttre reparationsfond		502 872	466 872
		540 872	504 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		286 345	265 116
Årets resultat		105 896	57 229
		392 241	322 345
Summa eget kapital		933 114	827 217
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8, 9	5 969 952	6 119 800
Summa långfristiga skulder		5 969 952	6 119 800
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	149 848	149 840
Leverantörsskulder		20 851	20 114
Skatteskulder		2 331	2 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	165 901	137 718
Summa kortfristiga skulder		338 930	310 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 241 996	7 257 064

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 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 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 22 %.

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	941 760	945 996
Ersättningar och intäkter	180	60
Öresutjämning	2	38
	941 942	946 094

Not 2 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer och underhåll	2 340	44 507
	2 340	44 507

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Besiktning/serviceavtal	0	4 419
Yttre skötsel/snöröjning	19 884	13 173
Fastighetsel	60 712	51 636
Uppvärmning	183 937	177 167
Vatten	42 392	40 633
Sophämtning	14 880	14 845
Container/grovsopor	5 441	5 187
Fastighetsförsäkring	27 987	27 173
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	68 584
Fuktskador, under basbelopp	14 244	0
Kabel-TV och internet	6 300	10 912
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	26 740	26 300
Övriga driftkostnader	42 629	1 598
	445 146	441 627

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	9 413	11 304
Styrelsearvoden	6 993	6 993
Förvaltningsarvode	34 110	33 874
Övriga externa tjänster	8 571	12 975
Dröjsmålsavgifter för skatter och sociala avgifter	0	-299
	59 087	64 847

Not 5 Byggnader

Byggnad

Fjärrvärmeinstallation, avskriven

Stamrenovering 2010, 40 år

Fasadrenovering 2013, 40 år

Garage, avskrivet

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 596 902	9 596 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 596 902	9 596 902
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 105 639	-2 911 402
Årets avskrivningar enligt plan	-194 237	-194 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 299 876	-3 105 639
Utgående redovisat värde	6 297 026	6 491 263
Taxeringsvärden byggnader	8 260 000	8 260 000
Taxeringsvärden mark	6 045 000	6 045 000
	14 305 000	14 305 000

Not 6 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 283	1 415
	1 283	1 415

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	26 355	25 592
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	1 635	1 575
	27 990	27 167

Trygg- Hansa fastig försäkring 26 355 kr

Not 8 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Nordea 748414 - 1,200 % - 2020-11-18	997 000	1 033 000
Nordea 877001 - 0,490 % - 2019-11-18	1 707 600	2 618 320
Nordea 877028 - 1,190 % - 2021-11-17	1 707 600	2 618 320
Nordea 877036 - 1,650 % - 2021-11-17	1 707 600	
Avgår kortfristig del ./.	-149 848	-149 840
	5 969 952	6 119 800

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 420 000	7 420 000
	7 420 000	7 420 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	6 993	0
Uppl räntekostnad Externt	7 662	16 741
Förskottsbetalda hyror/avgifter	63 878	71 036
Upplupna renhållningsavgifter	3 724	3 698
Upplupna driftskostnader	2 751	625
Upplupna uppvärmningskostnader	40 867	41 028
Upplupna elavgifter	5 134	4 589
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	34 891	0
	165 900	137 717

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppsala den

Fredrik Heyman

Ingeli Ahlman

Per Jäderberg

Casper Collman

Rasmus Falk

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jan Carlsson
Revisor