

Brf Gisle

# Årsredovisning 2018



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning för Brf Gisle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gisle registrerades 1936.02.13 Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kokvrå	6 st	96 kv.m
1 rum och kök	15 st	580 kv.m
2 rum och kök	13 st	758 kv.m
4 rum och kök	1 st	97 kv.m
Parkeringsplatser		13 st
Total bostadsarea uppgår till		1 531 kv.m
Total tomtarea uppgår till		2 568 kv.m

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 13:1 med gatadressen Höganäsgatan 8 A-C i Uppsala Kommun. Byggnaden är uppförd 1936 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Genomfört underhåll

Elstammar	1992
Stamreovering	2000
Balkongreovering	2000
Omputsning av fasad	2000
Nya entrépartier	2007
Balkongreovering	2012
Säkerhetsdörrar	2014
Takreovering	2016/2017

## Styrelsen

Linus Liljeberg	Ordförande
Marjut Bischoff	Ledamot
Jesper Eklund	Ledamot
Filip Gölander	Ledamot
Jonathan Nilsson	Ledamot
Malin Gulde	Ledamot, flyttat under året.
Agnes Bernström	Suppleant

## Revisorer

Paul Saretok	Revisor
Annelie Saretok	Revisorssuppleant

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018.05.15 och en extra föreningsstämma hölls 2018.12.03 för att anta nya stadgar. Styrelsen har under 2018 haft fem protokollförda sammanträden.

## Avtal

PD Miljövårdsservice & Förvaltning har ansvarat för gårds- och trädgårdsskötsel.  
Vattenfall levererar fjärrvärme och Energiförsäljning Sverige levererar el till föreningen.  
Föreningen har Kabel-TV och bredbandsuppkoppling via ComHem.  
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

## Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2018 har 4 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 4 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st, under året har 11 st medlemmar tillkommit och 7 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 55 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 24 229 kr, varav reparationer 24 229 kr.

## Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Värme (Mvh)	334	332	332	299	274	293
El (Kwh)	15 570	15 490	17 689	19 795	19 128	19 529

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Från 1 januari 2019 höjs årsavgifterna med 5%.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 154	1 154	1 101	1 100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	122	-211	100	148
Balansomslutning (tkr)	6 353	6 296	6 939	5 256
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	42,4%	40,8%	40,0%	51,0%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	2 245	2 295	2 344	1 527
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	739	739	704	704
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	3,0%			

## Verksamheten under året

Föreningen har inte utfört något noterbart underhåll eller annan verksamhet utöver löpande underhåll såsom trädgårdsdag och klottersanering.

## Verksamheten under kommande år

Planerad underhållsrenovering av fönster: skrapning och målning exteriört.

## Förändring av eget kapital

	Insatser, reservfond och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 178 350	302 665	299 594	-210 914
Disp. av 2017 års resultat		71 000	-31 914	210 914
Uttag enligt stämmobeslut		-250 000		
Årets resultat				122 021
Belopp vid årets utgång	<u>2 178 350</u>	<u>123 665</u>	<u>267 680</u>	<u>122 021</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	267 680
Årets resultat	<u>122 021</u>
	389 701

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	71 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
till balanserat resultat överföres	<u>318 701</u>
	389 701

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2017</u>	
	<u>2018</u>	<u>Not</u>		
Årsavgifter	1 131 096		1 131 096	
Hysesintäkter	23 400	1 154 496	23 366	1 154 462
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	1 262	1 262	600	600
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>1 155 758</u>		<u>1 155 062</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-554 933		<b>1</b>	-551 418
Administrationskostnader	-62 200			-60 392
Fastighetsavgift	-45 458	-662 591	<b>2</b>	-44 710
				-656 520
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-24 229			-18 980
Planerat underhåll	0	-24 229		-350 000
				-368 980
Personalkostnader		-122 634	<b>3</b>	-122 613
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad	-199 961			-199 961
Inventarier	0	-199 961		0
				-199 961
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		146 343		-193 012
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0			1
Räntekostnader	-24 322	-24 322		-17 903
				-17 902
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		122 021		-210 914
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>122 021</u>		<u>-210 914</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnad	5 310 341		4	5 510 302	
Mark	26 000			26 000	
Inventarier	0	5 336 341	5	0	5 536 302
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Övriga fordringar	5 568			3 411	
Förutb.kostnader/uppl. Intäkter	34 135	39 703	6	38 463	41 874
<b>Kassa och bank</b>		<u>977 341</u>			<u>717 687</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 353 385</u>			<u>6 295 863</u>

### **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	105 000			105 000	
Upplåtelseavgift	2 073 350			2 073 350	
Yttre reparationsfond	123 665	2 302 015		302 665	2 481 015
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	267 680			299 594	
Årets resultat	122 021	389 701		-210 914	88 680
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		3 360 800	7		3 437 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	76 200			76 200	
Leverantörsskulder	102 109			97 021	
Egna skatteskulder	3 910			3 663	
Personalskatt	1 890			1 890	
Sociala avgifter	1 979			1 979	
Upplupna kostnader	27 833		8	26 742	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	86 948	300 869		81 673	289 168
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>6 353 385</u>			<u>6 295 863</u>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnaden, fastighetsförbättringar, fönster och elanläggning är färdigavskrivna.

Stamreovering	2,85%
Säkerhetsdörrar	3,33%
Takreovering	2,00%

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

### **Driftskostnader**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Fastighetsskötsel	25 212	24 696
Fastighetsskötsel extra tjänster	10 400	10 533
Serviceavtal	5 343	5 253
EI	32 681	31 010
Värme	300 885	312 466
Vatten	49 875	49 201
Sophämtning	42 206	38 680
Försäkring	22 609	20 369
Kabel TV	42 679	42 008
Förbrukningsinventarier	6 144	0
Övriga fastighetskostnader	<u>16 899</u>	<u>17 202</u>
SUMMA	<u>554 933</u>	<u>551 418</u>

### **NOT NR 2**

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1955 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 3**

**Personalkostnader**

Föreningen har haft två anställda under året.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	59 200	59 200
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>32 400</u>	<u>32 400</u>
Summa löner och arvoden	91 600	91 600
Sociala avgifter (inkl försäkring)	<u>31 034</u>	<u>31 013</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	<u>122 634</u>	<u>122 613</u>

**NOT NR 4**

**Kvarngården 13:1**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	20 600 000	20 600 000
Byggnadsvärde	11 600 000	11 600 000
Markvärde	<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>20 600 000</u>	<u>20 600 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	20 600 000	20 600 000
----------	------------	------------

**Bokfört värde:**

**2018**

**2017**

<b>Byggnad</b>	574 000	574 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-574 000</u>	<u>-574 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-574 000	-574 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

**Fastighetsförbättringar**

	296 000	296 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-296 000</u>	<u>-296 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 000	-296 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

**Stamreovering**

	5 456 519	5 456 519
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 765 377	-1 609 977
Årets avskrivningar	<u>-155 400</u>	<u>-155 400</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 920 777	-1 765 377
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 535 742</u>	<u>3 691 142</u>

**Fönster**

	451 491	451 491
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-451 491</u>	<u>-451 491</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-451 491	-451 491
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

**Elanläggning**

	397 010	397 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-397 010</u>	<u>-397 010</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-397 010	-397 010
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>



<b>Säkerhetsdörrar</b>	496 843	496 843
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 683	-33 122
Årets avskrivningar	<u>-16 561</u>	<u>-16 561</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 244	-49 683
Utgående restvärde enligt plan	<u>430 599</u>	<u>447 160</u>
<b>Takreovering</b>	1 400 000	1 643 500
Återfört till resultaträkningen	<u>0</u>	<u>-243 500</u>
Anskaffningsvärde	<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 000	0
Årets avskrivningar	<u>-28 000</u>	<u>-28 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 000	-28 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 344 000</u>	<u>1 372 000</u>
<b>Pågående arbeten</b>	0	1 643 500
Uppfört under året	0	0
Omförs till takreovering	<u>0</u>	<u>-1 643 500</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>5 310 341</u>	<u>5 510 302</u>

**NOT NR 5**

**Inventarier**

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Inventarier</b>	42 800	42 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-42 800</u>	<u>-42 800</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 800	-42 800
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kabel-Tv</b>	95 779	95 779
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-95 779</u>	<u>-95 779</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 779	-95 779
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bredband</b>	126 875	126 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-126 875</u>	<u>-126 875</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 875	-126 875
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**NOT NR 6**

**Förutbet. kostn./uppl.intäkter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förutbetalda försäkringspremier	23 234	22 609
Övriga förutbetalda kostnader	<u>10 901</u>	<u>15 854</u>
<b>SUMMA</b>	<u>34 135</u>	<u>38 463</u>

**NOT NR 7**

**Skulder kreditinstitut**

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2019.01.13	0,620%	2 193 000
Nordea	2019.02.17	0,640%	1 244 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>3 437 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-76 200
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>3 360 800</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023.12.31			3 056 000

**NOT NR 8**

**Upplupna kostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupen räntekostnad	4 519	4 119
Beräknade styrelsearvoden	16 000	16 000
Beräknade sociala avgifter	5 027	5 027
Vattenfall	<u>2 287</u>	<u>1 596</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>27 833</u>	<u>26 742</u>

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar	6 493 000	6 493 000

**NOT NR 10**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.


**Uppsala**

  
Linus Lillberg

  
Marjut Bischoff

  
Jesper Eklund

  
Filip Gölander

  
Jonathan Nilsson

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den

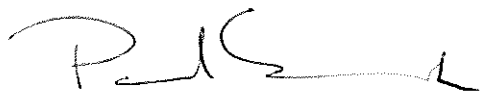
31/3 -19

  
Paul Saretok

# Revisionsberättelse

Undertecknad har efter bästa förmåga granskat årsredovisning, brf Gisle (org nr 717600-0649), för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018 med därtill hörande underlag. Jag har funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning. Jag rekommenderar att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Uppsala 2019-03-31

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paul Saretok', written in a cursive style.

Paul Saretok

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

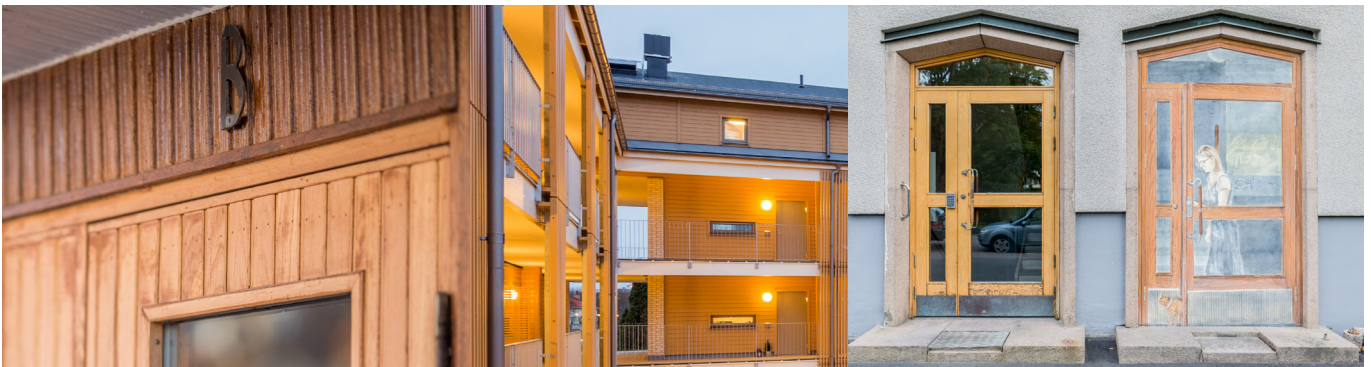
**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda panter.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)