

Brf Gisle

Årsredovisning 2017



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Brf Gisle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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
Stamrening	2000
Balkongrening	2000
Omputsning av fasad	2000
Nya entrépartier	2007
Balkongrening	2012
Säkerhetsdörrar	2014
Takrening	2016/2017

Styrelsen

Linus Liljeberg	Ordförande
Marjut Bischoff	Ledamot
Jesper Eklund	Ledamot
Therese Dahl	Ledamot
Filip Gölander	Ledamot
Alexander Karlsson	Ledamot, avgång dec 2017
Malin Gulde	Suppleant

Revisorer

Paul Saretok	Revisor
Annelie Saretok	Revisorssuppleant

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017.05.15.
Styrelsen har under 2017 haft 5 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 2017 har 4 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st, under året har 8 st medlemmar tillkommit och 5 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 51 st.

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

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 368 980 kr, varav reparationer 18 980 kr. Det påbörjade arbetet med takrenoveringen har slutförts 2017. Av den totala utgiften på 1 750 000 kr har 1 400 000 kr bokförts som en tillgång vilken kommer att skrivas av under 50 år, resterande del redovisas som en kostnad i år.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Värme (Mvh)	332	332	299	274	293	322
El (Kwh)	15 490	17 689	19 795	19 128	19 529	19 600

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 5% från den 1 januari 2017.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 154	1 101	1 100	1 062
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-211	100	148	109
Balansomslutning (tkr)	6 296	6 939	5 256	5 388
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	40,8%	40,0%	51,0%	47,0%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	2 295	2 344	1 527	1 715
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	739	704	704	704

Verksamheten under året

Trädgårdsdagar, två tillfällen
Besiktning tak
Översyn undercentral

Verksamheten under kommande år

Översyn av fönster, ev. målning av fönsterkarmar
Trädgårdsdagar, två tillfällen
Målning av delar av fasad som förstörts av klotter/sanering

Förändring av eget kapital

	Insatser, reservfond och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 188 850	242 165	249 707	99 887
Disp. av 2016 års resultat	-10 500	60 500	49 887	-99 887
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-210 914
Belopp vid årets utgång	<u>2 178 350</u>	<u>302 665</u>	<u>299 594</u>	<u>-210 914</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	299 594
Årets resultat	<u>-210 914</u>
	88 680

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	71 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-250 000
till balanserat resultat överföres	<u>267 680</u>
	88 680

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER		<u>Not</u>	2016	
	<u>2017</u>				
Årsavgifter	1 131 096			1 077 240	
Hysesintäkter	23 366	1 154 462	1	23 400	1 100 640
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	600	600		720	720
SUMMA INTÄKTER		<u>1 155 062</u>			<u>1 101 360</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-551 418		2	-537 334	
Administrationskostnader	-60 392			-58 351	
Fastighetsavgift	-44 710	-656 520	3	-43 112	-638 797

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-18 980			-13 108	
Planerat underhåll	-350 000	-368 980		-42 085	-55 193
Personalkostnader		-122 613	4		-120 648

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad	-199 961			-171 961	
Inventarier	0	-199 961		0	-171 961

RÖRELSERESULTAT		-193 012			114 761
------------------------	--	----------	--	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	1			26	
Räntekostnader	-17 903	-17 902		-14 900	-14 874

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-210 914			99 887
--	--	----------	--	--	--------

ÅRETS RESULTAT		<u>-210 914</u>			<u>99 887</u>
-----------------------	--	-----------------	--	--	---------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	<u>2017</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5 510 302	5	5 953 763
Mark	26 000		26 000
Inventarier	0	5 536 302 6	0 5 979 763
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	3 411		1 062
Förutb.kostnader/uppl. Intäkter	38 463	41 874 7	32 758 33 820
Kassa och bank		<u>717 687</u>	<u>925 713</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 295 863</u>	<u>6 939 296</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	105 000		105 000
Reservfond	0		10 500
Upplåtelseavgift	2 073 350		2 073 350
Yttre reparationsfond	302 665	2 481 015	242 165 2 431 015
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	299 594		249 707
Årets resultat	-210 914	88 680	99 887 349 594
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		3 437 000 8	3 513 200
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	76 200		76 200
Leverantörsskulder	97 021		447 799
Egna skatteskulder	3 663		3 828
Personalskatt	1 890		1 890
Sociala avgifter	1 979		1 979
Upplupna kostnader	26 742	9	25 877
Förskottsinbetalda hyror/avg	81 673	289 168	87 914 645 487
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>6 295 863</u>	<u>6 939 296</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 5. 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

Hyresintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyra, p-platser	<u>23 366</u>	<u>23 400</u>
SUMMA	<u>23 366</u>	<u>23 400</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel	24 696	24 048
Fastighetsskötsel extra tjänster	10 533	7 717
Serviceavtal	5 253	5 118
El	31 010	31 074
Värme	312 466	297 979
Vatten	49 201	58 783
Sophämtning	38 680	38 407
Försäkring	20 369	19 160
Kabel TV	42 008	41 124
Övriga fastighetskostnader	<u>17 202</u>	<u>13 924</u>
SUMMA	<u>551 418</u>	<u>537 334</u>

NOT NR 3

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1955 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2016 uppgick till maximalt 1.268 kr/lgh och för 2017 maximalt 1.315 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har haft två anställda under året.

	2017	2016
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	59 200	58 800
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	32 400	29 700
Summa löner och arvoden	91 600	88 500
Sociala avgifter (inkl försäkring)	31 013	32 148
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	122 613	120 648

NOT NR 5

Kvarngården 13:1

	2017	2016
Taxeringsvärde:	20 600 000	20 600 000
Byggnadsvärde	11 600 000	11 600 000
Markvärde	9 000 000	9 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	20 600 000	20 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

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

Bokfört värde:	2017	2016
-----------------------	-------------	-------------

Byggnad	574 000	574 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-574 000	-574 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-574 000	-574 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Fastighetsförbättringar	296 000	296 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-296 000	-296 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 000	-296 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Stamreovering	5 456 519	5 456 519
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 609 977	-1 454 577
Årets avskrivningar	-155 400	-155 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 765 377	-1 609 977
Utgående restvärde enligt plan	3 691 142	3 846 542

Fönster	451 491	451 491
Ingående ackumulerade avskrivningar	-451 491	-451 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-451 491	-451 491
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Elanläggning	397 010	397 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	-397 010	-397 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-397 010	-397 010
Utgående restvärde enligt plan	0	0

8(9)

Säkerhetsdörrar	496 843	496 843
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 122	-16 561
Årets avskrivningar	<u>-16 561</u>	<u>-16 561</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 683	-33 122
Utgående restvärde enligt plan	<u>447 160</u>	<u>463 721</u>
Takrenovering	1 643 500	0
Återfört till resultaträkningen	<u>-243 500</u>	<u>0</u>
Anskaffningsvärde	<u>1 400 000</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-28 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 000	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 372 000</u>	<u>0</u>
Pågående arbeten	1 643 500	0
Uppfört under året	0	1 643 500
Omförs till takrenovering	<u>-1 643 500</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>1 643 500</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>5 510 302</u>	<u>5 953 763</u>

NOT NR 6

Inventarier

Bokfört värde:	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inventarier	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>
Kabel-Tv	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>
Bredband	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>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Förutbet. kostn./uppl.intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetalda försäkringspremier	22 609	20 369
Övriga förutbetalda kostnader	<u>15 854</u>	<u>12 389</u>
SUMMA	<u>38 463</u>	<u>32 758</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2018.01.13	0,590%	2 241 200
Nordea	2018.02.17	0,480%	1 272 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			3 513 200
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-76 200
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			3 437 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2022.12.31			3 132 200

NOT NR 9

Upplupna kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupen räntekostnad	4 119	3 339
Beräknade styrelsearvoden	16 000	16 000
Beräknade sociala avgifter	5 027	5 027
Vattenfall	1 596	1 511
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	26 742	25 877

NOT NR 10

Ställda säkerheter

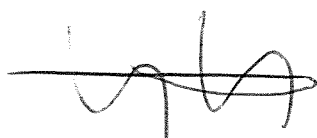
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar	6 493 000	6 493 000

NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala



Linus Liljeberg



Marjut Bischoff



Jesper Eklund



Therese Dahl

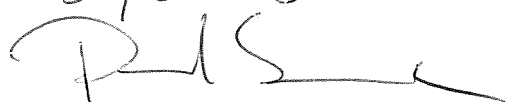


Filip Gölander

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

30/3 -18



Paul Saretok

Revisionsberättelse

Undertecknad har efter bästa förmåga granskat årsredovisning, brf Gisle (org nr 717600-0649), för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017 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.

Öglunda 2018-03-30

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paul Saretok', with a stylized, cursive script.

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