

Årsredovisning 2020

Brf Gillet Nr 17

Org nr 717600-0508

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gillet nr 17, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-11.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i stenhus med totalt 41 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

23 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 2 721 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 45 435 000 kr varav markvärdet motsvarar 22 400 000 kr och byggnadsvärdet 23 035 000 kr.

Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Nybyggnadsår

1948-49

Renoveringar

Stambyte, elrenovering 1997
Tak- och balkongrenovering 2004
Dränering 2006
Byte källardörrar 2010
Renovering garageportar 2011
Fönsterrenovering, energiglas 2013
Byte entrédörrar 2015
OVK besiktning 2015
Fasad- och balkongrenovering Sibyllegatan 2016
Fasad- och balkongrenovering Norrlandsgatan 2017
Stampolning av Relita 2017
Installation av postboxar och säkerhetsdörrar till alla lägenheter 2019-2020

Förvaltning

Föreningens leverantör av fastighetsskötsel är Upplands Boservice.
Trappstädning utförs av Interfence.
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum AB.
Föreningen har avtal med Trygghetsprodukter AB om nyckelhanteringen.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 13 057 781 kr.
Fastighetslånen finns hos Stadshypotek.
Räntesats och villkorsändringsdag framgår av notförteckningen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-02 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Eva Martinsson	Ledamot Ordförande
Amanda Andersson	Ledamot Sekreterare
Johan Romin	Ledamot Kassör
Anders Martinsson	Ledamot vicevärd

Suppleant

Albert Hedberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 44 000 kr.

Föreningsvalda granskare

Torbjörn Fängström	ordinarie
Roger Johansson	ordinarie
Staffan Svensson	suppleant

Valberedning

Jon Boberg
Ann-Marie Hägerström

Väsentliga händelser under räkenskapsår

Renoveringen av trapphusen blev klar. Målning av väggar och trappräcken, lackning av träräcken samt boning av trapporna.

Gammalt avloppsrör kapades och plomberades. Ett avloppsrör i pannrummet som inte plomberats vid stammrenoveringen 1997 kapades och plomberades i februari 2021. Detta då lägenheten ovan pannrummet drabbats av att råttor tagit sig in i lägenheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 64 medlemmar. Under året har 6 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 835	1 822	1 818	1 790	1 777
Resultat efter finansiella poster	-57	-100	34	-50	213
Soliditet (%)	4	5	6	5	7
Resultat exkl avskrivningar, tkr	529	392	526	410	556
Fastighetslån/kvm (kr)	4 799	4 785	4 492	4 648	3 553
Årsavgifter/kvm (kr)	650	650	650	644	637

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnadet för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 050	385 000	148 726	204 679	-99 791	640 664
Disposition av föregående års resultat:			3 500	-103 291	99 791	0
Årets resultat					-56 920	-56 920
Belopp vid årets utgång	2 050	385 000	152 226	101 388	-56 920	583 744

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	101 388
årets förlust	-56 920
	44 468
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	3 500
anspråk tas från fond för yttre underhåll	-10 000
i ny räkning överföres	50 968
	44 468

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 769 472	1 769 472
Hysesintäkter	2	66 000	52 844
Övriga rörelseintäkter		5 946	1 283
Summa nettoomsättning		1 841 418	1 823 599
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-41 388	-78 781
Periodiskt underhåll		-10 000	-153 726
Driftskostnader	3	-897 828	-827 724
Administrationskostnader	4	-66 869	-67 288
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-59 648	-59 648
Fastighetsskatt/avgift		-62 939	-60 807
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 138 672	-1 247 974
Avskrivning byggnad		-585 845	-491 764
Summa avskrivningar		-585 845	-491 764
Resultat före finansiella poster		116 901	83 861
Räntekostnader på fastighetslån		-173 821	-183 652
Summa kapitalnetto		-173 821	-183 652
Resultat efter finansiella poster		-56 920	-99 791
Årets resultat		-56 920	-99 791

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	5, 6	13 554 242	11 988 878
Inventarier, verktyg och installationer	7	123 259	100 876
Pågående arbete		0	740 815
Summa materiella anläggningstillgångar		13 677 501	12 830 569

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 215	1 215
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 215	1 215

Summa anläggningstillgångar		13 678 716	12 831 784
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		11 137	16 020
Övriga fordringar		0	5 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	84 562	74 880
Avräkningskonto förvaltare		285 621	1 138 577
Summa kortfristiga fordringar		381 320	1 234 884

<i>Kassa och bank</i>		597	597
-----------------------	--	-----	-----

Summa omsättningstillgångar		381 917	1 235 481
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		14 060 633	14 067 265
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

387 050

387 050

Fond för yttre underhåll

152 226

148 726

Summa bundet eget kapital

539 276

535 776

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

101 388

204 679

Årets resultat

-56 920

-99 791

Summa fritt eget kapital

44 468

104 888

Summa eget kapital

583 744

640 664

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

10 496 499

12 832 781

Summa långfristiga skulder

10 496 499

12 832 781

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

2 561 282

191 996

Förskott från kunder

24 800

24 800

Leverantörsskulder

106 531

91 401

Aktuella skatteskulder

7 015

4 883

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

280 762

280 740

Summa kortfristiga skulder

2 980 390

593 820

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 060 633

14 067 265

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-56 920

-99 791

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

585 845

491 764

Förändring skatteskuld/fordran

7 015

-201

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

535 940

391 772

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 275

-9 853

Förändring av leverantörsskulder

15 130

2 983

Förändring av kortfristiga skulder

21

-279 744

Kassaflöde från den löpande verksamheten

546 816

105 158

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 432 777

-776 875

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 432 777

-776 875

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

33 004

1 061 504

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

33 004

1 061 504

Årets kassaflöde

-852 957

389 787

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 139 175

750 129

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

286 218

1 139 916

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om sedan redovisningen övergick till K3 (2016).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Kortfristiga placeringar placeras till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för förbättrande av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

Markvärde skrivs inte av. Bestående förändringar hanteras genom upp- eller nedskrivningar.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Följande komponenter har identifierats:

Stomme och grund	41 år
Stomkompletteringar/innerväggar	30 år
Värme, sanitet	30 år
Fasad	50 år
Fönster	23 år
Yttertak	28 år
El	20 år
Ventilation	20 år
Övriga poster	20 år

Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter, p-plats	25 200	19 800
Hyresintäkter, garage	38 400	30 894
Övriga hyresintäkter	2 400	2 150
	66 000	52 844

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	120 013	117 780
Trädgårdsskötsel	1 450	0
Kostnader i samband med städdagar	431	637
Städkostnader	88 818	45 909
Snöröjning/sandning	4 723	8 178
Radonmätning	30 938	3 950
Besiktningsskostnader	10 266	0
El	53 056	61 506
Värme	330 044	354 225
Vatten och avlopp	110 464	94 670
Avfallshantering	50 954	49 204
Försäkringskostnader	40 497	39 010
Kabel-tv	44 885	43 810
Systematiskt brandskyddsarbete	11 289	2 350
Förbrukningsmaterial	0	6 496
	897 828	827 725

Not 4 Administrationskostnader

	2020	2019
Porto	169	0
Ekonomisk förvaltning	66 000	63 812
Övriga poster	700	2 298
Bygglovsavgifter	0	1 178
	66 869	67 288

Not 5 Ombyggnationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 838 293	4 838 293
Korrigerig mot anläggningsregistret	236	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 838 529	4 838 293
Ingående avskrivningar	-1 670 578	-1 491 485
Årets avskrivningar	-254 918	-179 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 925 496	-1 670 578
Utgående redovisat värde	2 913 033	3 167 715

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 491 021	13 491 021
Inköp	2 131 841	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 622 862	13 491 021
Ingående avskrivningar	-4 669 857	-4 373 306
Årets avskrivningar	-311 796	-296 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 981 653	-4 669 857
Utgående redovisat värde	10 641 209	8 821 164

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		502 454
Inköp	41 750	36 800
Försäljningar/utrangeringar	0	-28 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 750	510 816
Ingående avskrivningar	-409 940	-422 259
Försäljningar/utrangeringar	0	28 438
Årets avskrivningar	-19 367	-16 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-429 307	-409 940
Utgående redovisat värde	-387 557	100 876

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	44 539	40 497
Kabel-TV, bredband	11 368	11 221
Ekonomisk förvaltning	16 844	16 500
Avfall	6 781	6 662
Förskottsbetalt lån	5 030	0
	84 562	74 880

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,38	2022-06-30	548 543	565 547
Stadshypotek	1,16	2025-09-01	929 505	954 501
Stadshypotek	1,28	2021-09-30	2 033 750	2 058 750
Stadshypotek	1,55	2022-03-01	3 035 000	3 135 000
Stadshypotek	1,35	2023-06-01	2 898 548	2 998 544
Stadshypotek	1,14	2021-03-30	300 000	0
Stadshypotek	0,96	2024-10-30	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek	0,98	2024-10-30	2 062 435	2 062 435
			13 057 781	13 024 777

Kortfristig del av långfristig
skuld

2 561 282 451 996

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 227 532 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 333 750 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

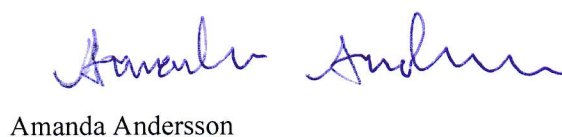
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 479	6 980
Upplupna styrelsearvoden	48 200	48 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	15 648	13 824
Förutbetalda avgifter och hyror	147 027	144 378
Fastighetsel	12 554	13 464
Fjärrvärme	43 133	45 181
Städ	0	3 907
Reparation element	0	4 805
Trapphusrenovering	12 721	0
	280 762	280 739

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 298 000	13 002 000
	13 298 000	13 002 000

Uppsala den 9 / 5 2021


Eva Martinsson

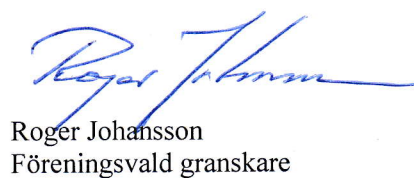

Amanda Andersson


Johan Romin


Anders Martinsson

Vår revisionsberättelse har lämnats


Torbjörn Fängström
Föreningsvald granskare


Roger Johansson
Föreningsvald granskare