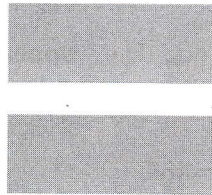


Årsredovisning 2022



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 bostadsrättslaghet.

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gillet nr 17, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 57 493 000 kr varav markvärdet motsvarar 29 000 000 kr och byggnadsvärdet 28 493 000 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
Stamspolning av Relita 2017
Installation av postboxar och säkerhetsdörrar till alla lägenheter 2019-2020
OVK besiktning 2021
Installation värmecentral 2021
Byte radiatorventiler och termostater 2022

Förvaltning

Föreningens leverantör av fastighetsskötsel är Upplands Boservice.
Trappstädning utförs av Ren Jämt i Uppsala AB.
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 12 879 789 kr.
Fastighetslånen finns hos Stadshypotek.
Räntesats och villkorsändringsdag framgår av notförteckningen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-17 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Eva Martinsson	Ledamot Ordförande
Patrik Törnquist	Ledamot Sekreterare
Christina Wass	Ledamot Kassör
Anders Martinsson	Ledamot Vicevärd

Suppleant

Jacob Färnert

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

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

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

Föreningsvalda granskare

Roger Johansson	ordinarie
Victor Persson	ordinarie
Edvin Hellsing	suppleant

Valberedning

Jon Broberg
Ann-Marie Hägerström
Ylva Saarinen

Väsentliga händelser under räkenskapsår

Under slutet av augusti månad 2022 genomfördes ett byte av föreningens alla radiatorventiler samt termostater av Teubers Rör AB.

I december samma år gjordes en injustering av värmen också detta av Teubers Rör AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 medlemmar. Under året har 3 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 880	1 856	1 835	1 822	1 818
Resultat efter finansiella poster	-142	-89	-57	-100	34
Soliditet (%)	2,58	3,58	4,15	4,55	5,53
Resultat exkl avskrivningar, tkr	413	460	529	392	526
Fastighetslån/kvm (kr)	4 734	4 728	4 799	4 785	4 492
Årsavgifter/kvm (kr)	667	658	650	650	650

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 050	385 000	145 726	50 968	-89 169	494 575
Disposition av föregående års resultat:			-30 233	-58 936	89 169	0
Årets resultat					-141 976	-141 976
Belopp vid årets utgång	2 050	385 000	115 493	-7 968	-141 976	352 599

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 968
årets förlust	-141 976
	-149 944

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	3 500
ianspråk tas från fond för yttre underhåll	-1 928
i ny räkning överföres	-151 516
	-149 944

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	1 813 852	1 790 094
Hysesintäkter	2	66 000	65 650
Övriga rörelseintäkter	3	6 335	14 500
Summa nettoomsättning		1 886 187	1 870 244
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-78 562	-68 300
Periodiskt underhåll		-1 928	-33 733
Driftskostnader	4	-1 025 867	-957 216
Administrationskostnader	5	-97 014	-67 376
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-58 824	-57 561
Fastighetsskatt/avgift		-67 209	-64 169
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 329 404	-1 248 355
Avskrivning byggnad		-555 268	-549 356
Summa avskrivningar		-555 268	-549 356
Resultat före finansiella poster		1 515	72 533
Ränteintäkter		5	0
Räntekostnader på fastighetslån		-143 496	-161 702
Summa kapitalnetto		-143 491	-161 702
Resultat efter finansiella poster		-141 976	-89 169
Årets resultat		-141 976	-89 169

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6, 7	13 085 810	13 254 090
Inventarier, verktyg och installationer	8	75 309	99 285
Summa materiella anläggningstillgångar		13 161 119	13 353 375

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		13 162 334	13 354 590
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		4 555	6 481
Övriga fordringar		15 534	9 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 336	84 476
Avräkningskonto förvaltare		438 282	348 082
Summa kortfristiga fordringar		498 707	448 539

Kassa och bank

		512	2 186
Summa omsättningstillgångar		499 219	450 725

SUMMA TILLGÅNGAR		13 661 553	13 805 315
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		387 050	387 050
Fond för yttre underhåll		115 493	145 726
Summa bundet eget kapital		502 543	532 776
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 968	50 968
Årets resultat		-141 976	-89 169
Summa fritt eget kapital		-149 944	-38 201
Summa eget kapital		352 599	494 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 192 233	8 864 254
Summa långfristiga skulder		7 192 233	8 864 254
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 687 556	3 999 281
Förskott från kunder		24 800	24 800
Leverantörsskulder		150 594	130 321
Aktuella skatteskulder		3 755	7 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	250 016	284 792
Summa kortfristiga skulder		6 116 721	4 446 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 661 553	13 805 315

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-141 975	-89 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	555 268	549 356
Förändring skatteskuld/fordran	-3 537	277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	409 756	460 464
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	40 032	-4 758
Förändring av kortfristiga skulder	-14 502	27 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	435 286	483 525
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-363 012	-225 230
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-363 012	-225 230
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	16 254	-194 246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 254	-194 246
Årets kassaflöde	88 528	64 049
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	350 267	286 217
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	438 795	350 266

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 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 813 852	1 790 094
Hysesintäkter, garage	38 400	38 400
Hysesintäkter, p-plats	25 200	24 850
Övriga hyresintäkter	2 400	2 400
	1 879 852	1 855 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Elavgifter	0	1 954
Avgift andrahandsupplåtelse	3 450	8 850
Intäkt föreningslokal	2 700	3 695
Övriga intäkter	185	0
	6 335	14 499

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	135 604	120 168
Trädgårdsskötsel	0	3 430
Kostnader i samband med städdagar	832	3 151
Städkostnader	102 615	93 885
Snöröjning/sandning	8 336	0
Sotning	12 218	0
Radonmätning	0	2 744
El	81 935	64 061
Värme	392 353	388 152
Vatten och avlopp	121 679	124 092
Avfallshantering	61 666	47 624
Försäkringskostnader	46 714	44 539
Självrisker	0	1 500
Kabel-tv	46 813	45 475
Systematiskt brandskyddsarbete	2 638	2 586
Förbrukningsinventarier	700	7 325
Förbrukningsmaterial	11 764	8 484
	1 025 867	957 216

Not 5 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	70 124	67 376
Konsultarvoden	24 300	0
Övriga poster	2 590	0
	97 014	67 376

Not 6 Ombyggnationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 838 529	4 838 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 838 529	4 838 529
Ingående avskrivningar	-2 104 590	-1 925 496
Årets avskrivningar	-179 094	-179 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 283 684	-2 104 590
Utgående redovisat värde	2 554 845	2 733 939

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 848 092	15 622 862
Inköp	363 012	225 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 211 104	15 848 092
Ingående avskrivningar	-5 327 941	-4 981 653
Årets avskrivningar	-352 198	-346 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 680 139	-5 327 941
Utgående redovisat värde	10 530 965	10 520 151

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	552 566	552 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	552 566	552 566
Ingående avskrivningar	-453 281	-429 307
Årets avskrivningar	-23 976	-23 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-477 257	-453 281
Utgående redovisat värde	75 309	99 285

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	0	46 714
Kabel-TV, bredband	12 892	11 702
Ekonomisk förvaltning	17 969	17 531
Avfall	9 475	8 529
	40 336	84 476

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,90	2027-06-30	514 535	531 539
Stadshypotek	1,16	2025-09-01	879 513	904 509
Stadshypotek	4,05	2024-12-01	299 000	0
Stadshypotek	0,68	2023-03-01	2 805 000	2 915 000
Stadshypotek	1,35	2023-06-01	2 698 556	2 798 552
Stadshypotek	0,96	2024-10-30	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek	0,98	2024-10-30	2 062 435	2 062 435
Stadshypotek	3,41	2023-03-15	100 000	100 000
Stadshypotek	0,95	2026-09-30	1 973 750	2 003 750
Stadshypotek	1,93	2024-03-30	297 000	297 750
			12 879 789	12 863 535
Kortfristig del av långfristig skuld			5 687 556	3 999 281

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: 303 996 kr
Lån som förfaller inom ett år: 5 383 560 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 580	1 470
Upplupna styrelsearvoden	48 200	48 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	15 648	15 648
Förutbetalda avgifter och hyror	105 093	140 399
Fastighetsel	19 120	15 879
Fjärrvärme	58 025	60 476
Reparation värme	0	2 720
Konsultarvode	1 350	0
	250 016	284 792

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 298 000	13 298 000
	13 298 000	13 298 000

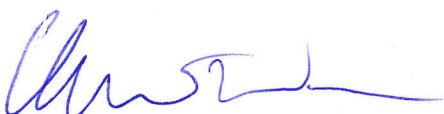
Uppsala den 25/11 2023



Eva Martinsson



Anders Martinsson



Christina Wass



Patrik Törnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats



Roger Johansson
Föreningsvald granskare



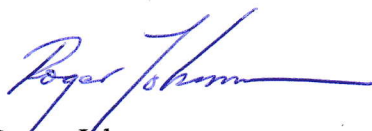
Victor Persson
Föreningsvald granskare

Revisionsberättelse Brf Gillet nr 17 (717600-0508)

Vid granskning av räkenskaperna för Brf Gillet nr 17 under tiden 2022-01-01 – 2022-12-31 har vi funnit dessa vara i god ordning.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt oss ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 2023-04-16



Roger Johansson



Viktor Persson