



Årsredovisning 2023



Brf Gimle

Org nr 717600-0581

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 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 Gimle, med säte i Uppsala, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 oktober 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten, Dragarbrunn 17:2 i Uppsala kommun, 1942. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tre respektive fyra våningar med totalt 40 st bostadsrättslägenheter och 6 st bostadsrättslokaler.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök
- 22 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Den totala bostadsrättsytan är 2 602 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften uppgår för 2023 till 1 589 kr per lägenhet. Statlig fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 62 238 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 238 000 kr och markvärdet 36 000 000 kr. Värdeår är 1959.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av hyresnämnden den 1 februari 1956.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår 2023 till 733 kr/kvm boyta per år. Årsavgiften höjdes med 5 % 2023.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 430 tkr per år.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not nummer 16.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Zahra Ousi	Ordförande
Rikard Svennar	Ledamot
Torbjörn Hen	Ledamot
Patrik Ekström	Ledamot
Barbro Ulen	Ledamot
Gunilla Blomqvist	Suppleant
Johan Sjögren	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Under året har styrelsen haft 10 styrelsemöten. Arvodet till styrelsen skall utbetalas omkring tidpunkten för stämman och skall baseras på ett basbelopp.

Revisor

Jacob Gille	Ordinarie
Heidi Mertala	Suppleant

Valberedning

Eva Leijon
Cecilia Dykert

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har förutom löpande ärenden genomfört en förstärkning och uppbyggnad av staketskydd på innergården, den trappsatsen som leder till advokaternas lokaler. Vi har även justerat bostadsrättsavgiften och beslutat om ett bredbandstillägg för att ta höjd för ökade omkostnader under året.

Föreningen tog del av el-stödet som styrelsen ansökte om från Skatteverket.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (56) medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 4 (5) överlåtelser skett. Värdena inom parantes avser föregående år.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 356	2 202	2 120	2 111
Resultat efter finansiella poster	26	-26	-152	28
Soliditet (%)	20	20	20	22
Årets resultat exkl. avskr.	355	295	166	327
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	733	689	656	649
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 625	2 683	2 740	2 531
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 165	3 234	3 304	3 052
Sparande per kvm (kr/kvm)	126	110	144	165
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	278	259	231
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	81	80	80

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	270 021	925 000	2 496 190	-1 424 196	-26 401	2 240 614
Disposition av föregående års resultat:			379 139	-405 540	26 401	0
Årets resultat					25 618	25 618
Belopp vid årets utgång	270 021	925 000	2 875 329	-1 829 736	25 618	2 266 232

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 829 736
årets vinst	25 618
	-1 804 118

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	430 000
ianspråktagande av medel ur yttre fond för underhåll	-114 106
i ny räkning överföres	-2 120 012
	-1 804 118

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 358 711	2 201 967
Övriga rörelseintäkter		80 512	14 729
Summa rörelseintäkter		2 439 223	2 216 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 390 880	-1 482 814
Övriga externa kostnader	4	-218 224	-237 864
Personalkostnader	5	-113 474	-63 857
Avskrivningar		-328 939	-320 916
Summa rörelsekostnader		-2 051 517	-2 105 451
Rörelseresultat		387 706	111 245
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 638	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 726	-137 668
Summa finansiella poster		-362 088	-137 646
Resultat efter finansiella poster		25 618	-26 401
Årets resultat		25 618	-26 401

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8, 9, 10, 11	9 779 642	10 097 653
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	95 615	106 543
Summa materiella anläggningstillgångar		9 875 257	10 204 196
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	41 800	41 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 800	41 800
Summa anläggningstillgångar		9 917 057	10 245 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-16	3 429
Övriga fordringar	14	1 152 138	786 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	106 063	70 641
Summa kortfristiga fordringar		1 258 185	860 191
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 662	4 662
Summa kassa och bank		4 662	4 662
Summa omsättningstillgångar		1 262 847	864 853
SUMMA TILLGÅNGAR		11 179 904	11 110 849

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 195 021	1 195 021
Fond för yttre underhåll		2 875 329	2 496 190
Summa bundet eget kapital		4 070 350	3 691 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 829 736	-1 424 196
Årets resultat		25 618	-26 401
Summa fritt eget kapital		-1 804 118	-1 450 597
Summa eget kapital		2 266 232	2 240 614
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	8 234 321	8 415 045
Leverantörsskulder		148 428	115 586
Skatteskulder		19 646	13 965
Övriga skulder		1 062	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	510 215	325 640
Summa kortfristiga skulder		8 913 672	8 870 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 179 904	11 110 849

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		25 618	-26 401
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		328 939	320 916
Förändring skatteskuld/fordran		-57 492	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		297 065	294 528
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 445	-3 429
Förändring av kortfristiga fordringar		69 590	-29 205
Förändring av leverantörsskulder		32 842	-57 947
Förändring av kortfristiga skulder		4 915	-325 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		407 857	-121 076
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-109 275
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-109 275
Årets kassaflöde		407 857	-230 351
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		675 342	905 693
Likvida medel vid årets slut		1 083 199	675 342

Noter

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) från och med räkenskapsåret 2020.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	75 år
Fönsterbyte	50 år
Fasad och stam	50 år
Troax förråd	20 år
Säkerhetsdörrar	50 år
Entrédörrar med låsanordning	20 år
Hissar	20 år
Laddplatser elbilar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 680 040	1 600 050
Hyror lokaler	324 248	292 502
P-plats och garage	31 781	31 793
Hysesint, övr objekt	92 697	84 900
Kabel-TV och bredband	17 100	0
Elavgifter	209 967	192 723
Laddplatser	2 877	0
	2 358 710	2 201 968

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV och bredband (el efter individuell förbrukning).

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	89 832	86 500
Städkostnader	65 752	64 239
Snöröjning/sandning	12 839	2 126
Serviceavtal	12 371	11 774
Hisskostnader	10 336	19 593
Besiktningkostnader	0	2 494
Reparationer	30 987	44 506
Planerat underhåll	114 106	50 861
Fastighetsel	171 797	288 915
Uppvärmning	470 329	465 623
Vatten och avlopp	115 922	116 538
Avfallshantering	115 274	105 411
Försäkringskostnader	80 451	69 395
Kabel-TV	98 136	94 812
Bredband	1 428	1 428
Förbrukningsinventarier	0	58 600
Förbrukningsmaterial	1 320	0
	1 390 880	1 482 815

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	74 380	74 380
Fastighetsavgift	65 149	62 279
Porto	3 421	4 152
Föreningsgemensamma kostnader	1 321	18 244
Revisionsarvode	4 000	4 000
Ekonomisk förvaltning	59 827	54 368
Bankkostnader	2 856	3 170
Årsredovisning tryck	0	5 156
Medlems-/föreningsavgifter	5 710	5 620
Övriga poster	1 560	6 495
	218 224	237 864

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	86 475	47 600
Sociala avgifter	26 999	16 257
	113 474	63 857

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 567 861	3 567 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 567 861	3 567 861
Ingående avskrivningar	-962 077	-905 223
Årets avskrivningar	-56 854	-56 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 018 931	-962 077
Utgående redovisat värde	2 548 930	2 605 784
Taxeringsvärden byggnader	26 238 000	26 238 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	62 238 000	62 238 000
Bokfört värde mark	354 900	354 900
	354 900	354 900

Not 7 Fasad och stam

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 845 368	9 845 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 845 368	9 845 368
Ingående avskrivningar	-3 938 140	-3 741 233
Årets avskrivningar	-196 907	-196 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 135 047	-3 938 140
Utgående redovisat värde	5 710 321	5 907 228

Not 8 Säkerhetsdörrar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	601 377	601 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	601 377	601 377
Ingående avskrivningar	-205 580	-190 135
Årets avskrivningar	-15 445	-15 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 025	-205 580
Utgående redovisat värde	380 352	395 797

Not 9 Troax förråd

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 875	36 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 875	36 875
Ingående avskrivningar	-19 157	-17 315
Årets avskrivningar	-1 842	-1 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 999	-19 157
Utgående redovisat värde	15 876	17 718

Not 10 Entrédörrar inklusive låsanordning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 698	390 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 698	390 698
Ingående avskrivningar	-59 124	-39 416
Årets avskrivningar	-19 016	-19 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-78 140	-59 124
Utgående redovisat värde	312 558	331 574

Not 11 Hissbyte

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	548 559	548 559
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	548 559	548 559
Ingående avskrivningar	-63 907	-36 479
Årets avskrivningar	-27 428	-27 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 335	-63 907
Utgående redovisat värde	457 224	484 652

Not 12 Laddplatser elbilar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 275	0
Inköp	0	214 275
Bidrag Naturvårdsverket	0	-105 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 275	109 275
Ingående avskrivningar	-2 732	0
Årets avskrivningar	-10 928	-2 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 660	-2 732
Utgående redovisat värde	95 615	106 543

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	41 800	41 800
	41 800	41 800
22 st aktier à 1 900 kr.		

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 602	10 429
Avräkningskonto förvaltare	1 078 536	670 680
Andra kortfristiga fordringar	0	105 012
	1 152 138	786 121

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV/bredband	24 987	24 526
Ekonomisk förvaltning	11 313	10 938
Fastighetskötsel	23 414	0
Fastighetsförsäkring	6 785	5 815
Serviceavtal	2 555	0
Medlemskap Bostadsrätterna	5 710	5 710
Avfall	2 009	13 654
Vatten	27 738	9 898
Upplupna hyres- och avgiftsintäkter	1 551	100
	106 062	70 641

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 2852847371	4,879	tre-mån ränta	2 050 000	2 050 000
Swedbank 2757621087	4,926	tre-mån ränta	1 836 821	1 897 545
Swedbank 2950785374	4,857	tre-mån ränta	1 581 250	1 581 250
Swedbank 2950785556	4,857	tre-mån ränta	1 371 250	1 411 250
Swedbank 2953311475	4,894	tre-mån ränta	1 395 000	1 475 000
			8 234 321	8 415 045
Kortfristig del av långfristig skuld			8 234 321	8 415 045

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

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 180 724 kr

Lån som förfaller inom ett år: 8 234 321 kr

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	30 253	17 327
Styrelsearvoden	72 450	33 975
Sociala avgifter	23 698	12 400
Revision	4 000	4 000
Fastighetsel	24 348	48 927
Fjärrvärme	68 637	71 372
Städkostnader	7 197	6 935
Snöröjning	6 475	0
Ekonomisk förvaltning	1 431	4 106
Förutb hyror/avgifter, ej moms	271 726	126 598
	510 215	325 640

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Zahra Ousi
Ordförande

Torbjörn Hen

Patrik Ekström

Rikard Svénnar

Barbro Ulen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jacob Gille
Föreningsvald revisor