

Årsredovisning

för

Brf Gimle

717600-0581

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Gimle, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 2015-10-26.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten 1942, Dragarbrunn 17:2 i Uppsala kommun. 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 lägenhetsytan är 2 602 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften uppgår för 2018 till 1 337 kr per lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 37 818 000, varav byggnadsvärdet är 19 864 000 kr och markvärdet 17 954 000 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 2018 till 558 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not nummer 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 18-05-24 haft följande sammansättning:

Torkel Gille	Ordförande
Magnus Norlén	Sekreterare
Richard Svennar	Ledamot
Oskar Jansson	Ledamot
David Fagersand	Ledamot
Karl Asplund	Suppleant
Kristofer Roclawski	Suppleant

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

Revisorer

Hans-Åke Frimark	Ordinarie
Gunilla Blomqvist	Suppleant

Valberedning

Torbjörn Hen
Heidi Mertala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har präglats av intensiv verksamhet inom föreningen. Dels har efter många års diskuterande samtliga fönster byts ut i fastigheten. Arbetet har styrts av en styrgrupp från föreningen och genomförts av Mockfjärd. Förutom byte av fönster beslutade styrelsen att samtliga fönster skulle förses med persiennier. Existerande fönster installerades 1943 så de har hållit länge men nu var det dags att byta. Förutom behov av bytet så har de nya fönstren en högre grad av isoleringsförmåga och är även mer ljuddämpande. Bytet har gått relativt smärtfritt förutom uppsättande av markiser då staden har restriktioner för lyftar som behövs vid uppsättandet. De gamla kan inte heller återanvändas utan nya markiser i kassetter måste installeras. För att finansiera fönsterbytet har föreningen tagit upp ett lån på 2 500 000 kronor vilket inte har påverkat ngt behov av avgiftshöjning.

Föreningen har även installerat en stadig automatisk låsbar tvådelad grind till innergården vilket minskat önskat spring på innergården.

Under året har även den gamla syrenen ersatts då den blåste ner i en storm.

Utöver ovanstående har vissa maskiner bytts ut i tvättstugan då de gått sönder pga mångårig förslitning och vissa andra reparationer.

Styrelsen har även påbörjat en översyn och uppdatering av underhållsplanen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 62 (63) medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har 1 (5) överlåtelser skett till ett snittpris á 39 213 (43 845) kr per kvm. Värdena inom parantes avser förgående år.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 136	2 120	2 090	2 057
Resultat efter finansiella poster	197	286	407	-101
Soliditet (%)	17	20	17	13
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	420	500	621	160
Fastighetslån/kvm (kr)	3 585	2 690	2 759	2 815
Årsavgifter/kvm (kr)	558	558	558	558

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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med lägenhetsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med lägenhetsyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	270 021	925 000	562 121	-188 455	285 577	1 854 264
Disposition av föregående års resultat:			430 000	-144 423	-285 577	0
Årets resultat					196 758	196 758
Belopp vid årets utgång	270 021	925 000	992 121	-332 878	196 758	2 051 022

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-332 878
årets vinst	196 758
	-136 120

behandlas så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	430 000
	-566 120
	-136 120

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 123 303	2 113 980
Övriga rörelseintäkter		12 386	6 481
Summa rörelseintäkter		2 135 689	2 120 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 332 486	-1 228 317
Övriga externa kostnader	4	-158 515	-159 328
Personalkostnader	5	-66 814	-70 139
Avskrivningar		-223 670	-214 194
Summa rörelsekostnader		-1 781 485	-1 671 978
Rörelseresultat		354 204	448 483
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 446	-164 583
Summa finansiella poster		-157 446	-162 906
Resultat efter finansiella poster		196 758	285 577
Årets resultat		196 758	285 577

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8, 9	10 365 619	7 746 613
Summa materiella anläggningstillgångar		10 365 619	7 746 613
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	41 800	41 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 800	41 800
Summa anläggningstillgångar		10 407 419	7 788 413
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 612 219	1 530 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 744	73 276
Summa kortfristiga fordringar		1 657 963	1 603 546
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 662	9 089
Summa kassa och bank		4 662	9 089
Summa omsättningstillgångar		1 662 625	1 612 635
SUMMA TILLGÅNGAR		12 070 044	9 401 048

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 195 021	1 195 021
Fond för yttre underhåll		992 121	562 121
Summa bundet eget kapital		2 187 142	1 757 142
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-332 878	-188 455
Årets resultat		196 758	285 577
Summa fritt eget kapital		-136 120	97 122
Summa eget kapital		2 051 022	1 854 264
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 147 217	6 817 941
Summa långfristiga skulder		9 147 217	6 817 941
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	180 724	180 724
Leverantörsskulder		235 045	105 804
Skatteskulder		9 619	9 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	446 417	432 696
Summa kortfristiga skulder		871 805	728 843
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 070 044	9 401 048

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

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

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årsavgifter	1 600 055	1 600 055
Hyror och övriga intäkter	535 635	522 083
Kostnader exkl avskrivningar	<u>-1 715 261</u>	<u>-1 622 368</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	420 429	499 770
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	-2 639 900	3 225
Årets amorteringar	-180 724	-180 724
Nya lån	2 500 000	
<u>Förändring likvida medel</u>	<u>99 805</u>	<u>322 271</u>
Likvida medel vid årets början	1 490 651	1 168 380
Likvida medel vid årets slut	1 590 456	1 490 651

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 600 055	1 600 055
Hyror lokaler	273 032	268 490
P-plats och garage	24 555	30 856
Hysesint, övr objekt	66 868	67 810
Elavgifter	158 793	146 769
	2 123 303	2 113 980

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	103 124	79 500
Trädgårdsskötsel	0	1 531
Städkostnader	38 340	44 731
Snöröjning/sandning	1 468	874
Hisskostnader	6 267	6 220
Besiktningkostnader	5 250	0
Reparationer	25 341	121 501
Hissreparationer	22 712	5 850
Trädgård och utemiljö	1 366	200
Planerat underhåll	100 911	84 550
Fastighetsel	203 295	156 939
Uppvärmning	481 252	467 386
Vatten och avlopp	64 456	55 740
Avfallshantering	69 342	58 900
Försäkringskostnader	112 795	48 276
Kabel-tv	91 486	68 278
Bredband	0	22 758
Förbrukningsinventarier	4 988	2 995
Förbrukningsmaterial	93	2 088
	1 332 486	1 228 317

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskatt	52 180	52 180
Fastighetsavgift	54 817	46 025
Porto	2 280	2 192
Föreningsgemensamma kostnader	167	858
Ekonomisk förvaltning	37 874	47 400
Bankkostnader	2 000	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 250	5 250
Gåvor	1 243	245
Övriga poster	2 704	3 178
	158 515	159 328

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	45 500	45 500
Revisionsarvode intern revisor	4 000	4 000
Lön vicevärd	5 000	5 000
Sociala avgifter	12 314	15 639
	66 814	70 139

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	725 185	725 185
Inköp	2 842 676	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 567 861	725 185
Ingående avskrivningar	-725 185	-725 185
Årets avskrivningar	-9 476	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-734 661	-725 185
Utgående redovisat värde	2 833 200	0
Taxeringsvärden byggnader	19 864 000	19 864 000
Taxeringsvärden mark	17 954 000	17 954 000
	37 818 000	37 818 000
Bokfört värde byggnader	2 833 200	0
Bokfört värde mark	354 900	354 900
	3 188 100	354 900

Not 7 Troax förråd

Avskrivning 5% per år

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 875	36 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 875	36 875
Ingående avskrivningar	-9 947	-8 105
Årets avskrivningar	-1 842	-1 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 789	-9 947
Utgående redovisat värde	25 086	26 928

Not 8 Fasad och stam

Investeringen som aktiverades 2003 skrivs av med 2% per år.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 845 368	9 845 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 845 368	9 845 368
Ingående avskrivningar	-2 953 605	-2 756 698
Årets avskrivningar	-196 907	-196 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 150 512	-2 953 605
Utgående redovisat värde	6 694 856	6 891 763

Not 9 Säkerhetsdörrar

Avskrivning 2%-5% per år

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	601 377	601 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	601 377	601 377
Ingående avskrivningar	-128 355	-112 910
Årets avskrivningar	-15 445	-15 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-143 800	-128 355
Utgående redovisat värde	457 577	473 022

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	41 800	41 800
	41 800	41 800

22 st aktier à 1 900 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	17 994	31 485
Skattefordran	8 431	17 223
Avräkningskonto förvaltare	1 585 794	1 481 562
	1 612 219	1 530 270

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Com Hem	23 029	22 871
Fastum AB	10 719	10 516
UBC Teknisk förvaltning		20 281
Trygg-Hansa	4 632	4 045
Uppsala Lyftservice	1 176	1 073
Medlemskap Bostadsrätterna	5 350	5 250
Returpapperscentralen		5 290
Uppsala Vatten		3 950
Ragn-Sells	838	
	45 744	73 276

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank 2655885925	3,400	2018-09-25		692 500
Swedbank 2852847371	1,550	2022-06-22	2 050 000	2 050 000
Swedbank 2656577380	2,300	2019-08-23	1 975 000	2 055 000
Swedbank 2757621087	1,740	2021-01-25	2 140 441	2 201 165
Swedbank 2950785374	0,983	tre-mån ränta	1 581 250	
Swedbank 2950785556	0,983	tre-mån ränta	1 581 250	
			9 327 941	6 998 665
Kortfristig del av långfristig skuld			180 724	180 724

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	28 994	26 789
Styrelsearvoden	25 375	29 875
Sociala avgifter	7 972	9 166
Fastighetsel	20 576	16 253
Fjärrvärme	65 949	64 323
Städkostnader	3 195	3 195
Reparation	1 150	
Förutbetalda avgifter och hyror	293 206	283 095
	446 417	432 696

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Uppsala den

Torkel Gille
Ordförande

Magnus Norlén

Oscar Jansson

Richard Svennar

David Fagersand

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans-Åke Frimark
Föreningsvald revisor