

BRF GISLE

ÅRSREDOVISNING 2023



Årsredovisning för Brf Gisle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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 gatuadressen 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
Stamreovering	2000
Balkongreovering	2000
Omputsning av fasad	2000
Nya entrépartier	2007
Balkongreovering	2012
Säkerhetsdörrar	2014
Takreovering	2016/2017
Fönsterreovering	2019

Styrelsen

Linus Liljeberg	Ordförande
Jesper Eklund	Ledamot
Jonatan Berglin	Ledamot
Kristina Åkerman	Ledamot

Revisorer

Markku Hämmäläinen	Revisor
--------------------	---------

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.05.22. Styrelsen har under 2023 haft 4 protokollförda sammanträden.

Avtal

Upplands Fastighetsservice har ansvarat för fastighetsskötsel.
Vattenfall levererar fjärrvärme och Bodens energi levererar el till föreningen.
Föreningen har Kabel-TV och bredbandsuppkoppling via Tele2.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2023 har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49 st.

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

Fastighetsunderhåll under året

Föreningens underhåll/repARATIONER har uppgått till 76 914 kr.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Värme (Mvh)	300	284	303	258	322	334
El (Kwh)	17 016	13 871	13 476	12 927	15 172	15 570

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjts med 6% från 1 januari 2023 och från 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 4%.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	871	822	822	822
Nettoomsättning (tkr)	1 357	1 282	1 282	1 282
Resultat efter finansiella poster (tkr)	36	117	186	190
Balansomslutning (tkr)	5 636	5 615	6 676	6 541
Soliditet	59%	59%	48%	46%
Skuldsättning (kr/kvm)	1 275	1 306	2 096	2 145
Sparande (kr/kvm)	197			
Energikostnad (kr/kvm)	284			
Årsavgifternas del av total intäkt	98,3%			
Räntekänslighet	1,5%	1,6%	2,5%	2,6%

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 1,5 % av årsavgiften.

Verksamheten under året

2 st trädgårdsdagar, vår/höst
OVK hösten 2023
Radon-mätning våren 2023
Fällning av döda träd i trädgården
Montering av brytskydd på entrédörrar
Energideklaration - uppdaterad

Verksamheten under kommande år

Stamspolning samtliga lgh april 2024
Inköp av mangel
Fällning av döda träd i trädgården inklusive återplantering
2 st trädgårdsdagar, vår/höst
Kompletterande OVK

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, byggnadsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har i dagsläget ingen upprättad underhållsplan.

Föreningen har under året amorterat 48 200 kr (2,4%) av föreningens ingående skuld 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser, reservfond och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 178 350	434 065	575 213	116 885
Disp. av 2022 års resultat		104 400	12 485	-116 885
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				35 965
Belopp vid årets utgång	<u>2 178 350</u>	<u>538 465</u>	<u>587 698</u>	<u>35 965</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	587 698
Årets resultat	<u>35 965</u>
	623 663

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	104 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>519 263</u>
	623 663

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2023	Not	2022	
Årsavgifter bostäder	1 334 448		1 258 956	
Hysesintäkter	22 500	1 356 948	23 400	1 282 356
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		1 020		4 621
SUMMA INTÄKTER		1 357 968		1 286 977

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-724 683	1	-643 901	
Administrationskostnader	-73 512		-70 012	
Fastighetsavgift	-54 026	-852 221 2	-51 646	-765 559

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-60 039		-27 529	
Planerat underhåll	-16 875	-76 914	-42 806	-70 335
Personalkostnader		-63 287 3		-48 286

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad	-249 499		-249 499	
Inventarier	0	-249 499	0	-249 499

Rörelseresultat		116 047		153 298
------------------------	--	----------------	--	----------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	4 667		955	
Räntekostnader	-84 749	-80 082	-37 368	-36 413

Resultat efter finansiella poster		35 965		116 885
--	--	---------------	--	----------------

ÅRETS RESULTAT		35 965		116 885
-----------------------	--	---------------	--	----------------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2023	Not	2022	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnad	4 595 381	4	4 844 880	
Mark	26 000		26 000	
Inventarier	0	4 621 381 5	0	4 870 880
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	28 546		11 622	
Förutb.kostnader/uppl. Intäkter	47 643	76 189 6	47 606	59 228
Kassa och bank		938 080		685 382
SUMMA TILLGÅNGAR		5 635 650		5 615 490

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	105 000		105 000	
Upplåtelseavgift	2 073 350		2 073 350	
Yttre reparationsfond	538 465	2 716 815	434 065	2 612 415
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	587 698		575 213	
Årets resultat	35 965	623 663	116 885	692 098
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		1 903 800 7		1 952 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	48 200		48 200	
Leverantörsskulder	148 399		151 373	
Egna skatteskulder	4 796		5 003	
Personalskatt	959		959	
Sociala avgifter	1 005		1 005	
Övriga kortfristiga skulder	4 182		0	
Upplupna kostnader	64 743	8	51 198	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	119 088	391 372	101 239	358 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 635 650		5 615 490

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	35 965	116 885
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	249 499	249 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	285 464	366 384
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 961	-13 616
Förändring av kortfristiga skulder	32 395	31 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 898	383 970
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-48 200	-1 208 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 200	-1 208 200
Årets kassaflöde	252 698	-824 230
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	685 382	1 509 612
Likvida medel vid årets slut	938 080	685 382

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3), fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnaden, fastighetsförbättringar och elanläggning är färdigavskrivna.

Stamreovering	2,85%
Fönsterreovering	10,00%
Säkerhetsdörrar	3,33%
Takreovering	2,00%

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån 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

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	85 068	73 356
Fastighetsskötsel extra tjänster	23 002	5 558
Besiktningar	18 225	12 125
Serviceavtal	5 838	5 703
El	33 889	32 152
Värme	291 325	272 985
Vatten	109 122	94 979
Sophämtning	63 248	59 252
Försäkring	28 444	26 387
Kabel TV	51 230	46 452
Övriga fastighetskostnader	15 292	14 952
Summa	724 683	643 901

Not nr 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1955 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

Not nr 3

Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under året.

	2023	2022
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	8 000	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	38 400	35 900
Summa löner och arvoden	46 400	35 900
Sociala avgifter (inkl försäkring)	16 887	12 386
Summa löner, arvoden och sociala avgifter	63 287	48 286

Not nr 4

Kvarngården 13:1

	2023	2022
Taxeringsvärde:	34 800 000	34 800 000
Byggnadsvärde	16 600 000	16 600 000
Markvärde	18 200 000	18 200 000
Summa taxeringsvärde	34 800 000	34 800 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 800 000	34 800 000
Bokfört värde:	2023	2022
Byggnad	574 000	574 000
Ingående 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 restvärde enligt plan	0	0
Stamreovering	5 456 519	5 456 519
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 542 377	-2 386 977
Årets avskrivningar	-155 400	-155 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 697 777	-2 542 377
Utgående restvärde enligt plan	2 758 742	2 914 142
Fönsterreovering	495 381	495 381
Ingående ackumulerade avskrivningar	-160 998	-111 460
Årets avskrivningar	-49 538	-49 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 536	-160 998
Utgående restvärde enligt plan	284 845	334 383
Elanläggning	397 010	397 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	-397 010	-397 010
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Säkerhetsdörrar	496 843		496 843
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 488	Jonatan Berglin	-115 927
Årets avskrivningar	-16 561		-16 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 049		-132 488
Utgående restvärde enligt plan	347 794		364 355

Takrenovering	1 400 000		1 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-168 000		-140 000
Årets avskrivningar	-28 000		-28 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 000		-168 000
Utgående restvärde enligt plan	1 204 000		1 232 000

Summa bokfört värde	4 595 381		4 844 880
----------------------------	------------------	--	------------------

Not nr 5		Inventarier	
Bokfört värde:	2023		2022
Inventarier	42 800		42 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 800		-42 800
Utgående restvärde enligt plan	0		0

Kabel-Tv	95 779		95 779
Ingående ackumulerade avskrivningar	-95 779		-95 779
Utgående restvärde enligt plan	0		0

Bredband	126 875		126 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-126 875		-126 875
Utgående restvärde enligt plan	0		0

Summa bokfört värde	0		0
----------------------------	----------	--	----------

Not nr 6		Förutbet. kostn./uppl.intäkter	
	2023		2022
Förutbetald försäkringspremier	30 604		28 444
Övriga förutbetalda kostnader	17 039		19 162
Summa	47 643		47 606

Not nr 7		Skulder kreditinstitut	
	Räntjustering	Slutförfallodag	Ränta
			Skuld
Nordea	2024.01.06	2024.04.08	4,840%
			1 952 000
Summa fastighetslån			1 952 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-48 200
Summa långfristiga låneskulder			1 903 800
Härav del som förfaller till betalning senare än 2028.12.31			1 711 000

Föreningens lån förfaller till omförhandling under 2024. Lånet ska normalt redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa lånet som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2024. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not nr 8

Upplupna kostnader

	2023	2022
Upplupen räntekostnad	22 832	11 166
Beräknade styrelsearvoden	16 000	8 000
Beräknade sociala avgifter	5 026	2 513
Reserverade styrelsekostnader	12 000	12 000
Vattenfall	1 796	2 157
Övriga upplupna kostnader	7 089	15 362
Summa upplupna kostnader	64 743	51 198

Not nr 9

Ställda säkerheter

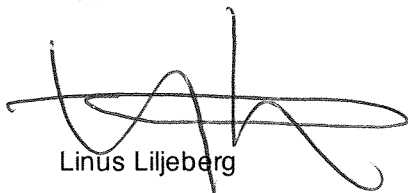
	2023	2022
Fastighetsinteckningar	6 493 000	6 493 000


Not nr 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala


Linus Liljeberg


Jesper Eklund


Jonathan Berglin


Kristina Åkerman

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

11/4-2024



Markku Hämmäläinen

Revisionsberättelse

Till årsmötet för brf Gistle (org nr 717600-0649)

Undertecknad har efter bästa förmåga granskat brf Gistle's årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31 med därtill hörande underlag. Jag har funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning. Jag rekommenderar att föreningsstämman beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet.

Uppsala 2024-04-11



Markku Hämäläinen

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 pantar. 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.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**