

Årsredovisning för
Brf Gillesgården
745000-0448
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gillesgården, 745000-0448, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att upplåta bostäder åt sina medlemmar med nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt i föreningen benämns bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-07-12 och föreningens stadgar registrerades 2015-11-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Olle Hammar	Ordförande	2023
Eva-Lena Hammarberg	Ledamot	2024
Ingrid Amri	Ledamot	2024
Lars Henningsson	Ledamot	2023
Malin Cronquist	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Fredrik Norén	Suppleant	2023
Klas Eklund	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Ingrid Sandberg	Föreningsvald revisor	2023
Anna Ekblad	Föreningsvald revisor	2023

Revisorssuppleanter

Lars-Erik Hagborg	Revisorssuppleant	2023
-------------------	-------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Hävdaryggen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 100 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Järnåkravägen 5 A-B, 7 A-C och 9 A-D.

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 70 parkeringsplatser och 5 förråd med hyresrätt. Föreningen har även en föreningslokal.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	7 rok
16	48	4	16	8	8

Total tomtarea:	9 376 kvm
Total bostadsarea:	7 115 kvm
Total lokalarea:	300 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Föreningslokal	150 kvm
Keramikföreningen 1280 Grader	150 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Ownit (t.om 220430)	Bredband
Bahnhof (fr.om. 220501)	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Kraftringen	Serviceavtal värmesystem
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 95 202 kr och planerat underhåll för 179 770 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-05-14 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 417 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 191 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

Pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar och betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 154 medlemmar.

27 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

24 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 157 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	3 733	3 634	3 244	2 985
Resultat efter finansiella poster	378	256	96	-3 748
Förändring av underhållsfond	1 237	218	468	-251
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-391	506	183	-2 942
Sparande kr / kvm	138	111	94	26
Soliditet (%)	-29	-32	-34	-35
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	455	436	386	368
Lokalhyra kr / kvm	180	180	180	180
Driftskostnad, kr / kvm	288	303	269	281
Energikostnad, kr / kvm	152	166	126	140
Ränta, kr / kvm	22	20	24	22
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	191	43	69	184
Lån, kr / kvm	2 226	2 302	2 337	2 346
Räntekänslighet (%)	5	6	6	7
Snittränta (%)	0,98	0,87	1,03	0,94

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 704 655	686 515	-8 954 677	255 666
Disposition enligt föreningsstämma			255 666	-255 666
Avsättning till underhållsfond		1 417 000	-1 417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-179 770	179 770	
Årets resultat				377 733
Vid årets slut	3 704 655	1 923 745	-9 936 241	377 733

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 699 011
Årets resultat före fondförändring	377 733
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-1 417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	179 770
Summa över/underskott	-9 558 508

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 558 508**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 544 623	3 405 371
Övriga rörelseintäkter	3	188 008	228 941
Summa rörelseintäkter		3 732 631	3 634 312
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 407 362	-2 502 371
Övriga externa kostnader	7	-193 282	-141 839
Personalkostnader	8	-119 884	-117 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-468 157	-468 158
Summa rörelsekostnader		-3 188 685	-3 229 834
Rörelseresultat		543 946	404 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		828	403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 646	-149 215
Summa finansiella poster		-160 818	-148 812
Resultat efter finansiella poster		383 128	255 666
Årets resultat		377 733	255 666

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	11 522 112	11 990 269
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	21 450	21 450
Summa materiella anläggningstillgångar		11 543 562	12 011 719
Summa anläggningstillgångar		11 543 562	12 011 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		41 039	40 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 443	53 630
Summa kortfristiga fordringar		110 482	94 625
Kassa och bank	12	1 712 973	1 398 210
Summa omsättningstillgångar		1 823 455	1 492 835
SUMMA TILLGÅNGAR		13 367 017	13 504 554

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 704 655	3 704 655
Underhållsfond		1 923 745	686 515
Summa bundet eget kapital		5 628 400	4 391 170
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 936 241	-8 954 677
Årets resultat		377 733	255 666
Summa fritt eget kapital		-9 558 508	-8 699 011
Summa eget kapital		-3 930 108	-4 307 841
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	16 440 050	15 775 990
Summa långfristiga skulder		16 440 050	15 775 990
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	63 120	1 290 300
Leverantörsskulder		153 588	119 581
Skatteskulder		14 948	12 368
Övriga skulder		1 869	205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	618 155	613 951
Summa kortfristiga skulder		851 680	2 036 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 361 622	13 504 554

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	538 551	404 478
Avskrivningar	468 156	468 158
	1 006 707	872 636
Erhållen ränta	828	403
Erlagd ränta	-161 646	-149 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	845 889	723 824
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 856	2 530
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	42 454	218 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	872 487	944 701
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-21 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-21 450
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-563 120	-263 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-563 120	-263 120
Årets kassaflöde	309 367	660 131
Likvida medel vid årets början	1 398 211	738 079
Likvida medel vid årets slut	1 707 578	1 398 210

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 25-120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 239 244	3 100 015
Hyror lokaler	54 000	54 000
Hyror p-platser/garage	242 883	242 860
Övriga objekt	8 496	8 496
Summa	3 544 623	3 405 371

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	160 800	178 800
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	7 650	7 200
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 865	14 102
Övriga intäkter	12 693	28 839
Summa	188 008	228 941

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	850	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 678	75 558
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 122	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 923	23 651
Övrigt, gemensamma utrymmen	425	1 566
VA & sanitet, installationer	6 111	15 430
Värme, installationer	-	3 614
Ventilation, installationer	1 861	497
El, installationer	15 652	14 672
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	6 285
Markytor	29 563	-
Vattenskador	8 961	6 246
Klottersanering	2 056	7 941
Skadedjur	-	3 268
Summa	95 202	158 728

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	57 000
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 922	-
Värme, installationer	93 750	-
Ventilation, installationer	-	40 445
El, installationer	49 917	-
Markytor	21 181	-
Summa	179 770	97 445

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	154 840	148 350
Teknisk förvaltning	407 540	418 619
Besiktningskostnader	-	27 688
Bevakningskostnader	-	333
Snöröjning	32 094	14 250
Serviceavtal	7 969	5 924
Förbrukningsmaterial	16 610	10 411
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 375	-
El	197 674	160 748
Uppvärmning	766 156	888 005
Vatten och avlopp	166 189	184 680
Avfallshantering	115 810	109 298
Försäkringar	85 066	89 011
Systematiskt brandskyddsarbete	25 487	23 813
Kabel-TV	52 944	57 359
Bredband	85 636	107 709
Summa	2 132 390	2 246 198

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	34 215	2 844
Kontorsmateriel och trycksaker	2 742	244
Tele och post	150	-
Förvaltningskostnader	143 491	124 333
Bankkostnader	742	1 901
IT-tjänster	3 323	2 638
Övriga externa tjänster	-	270
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 820	7 740
Övriga externa kostnader	799	1 869
Summa	193 282	141 839

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	98 000	96 000
Summa	98 000	96 000
Sociala avgifter	21 884	21 466
Summa	119 884	117 466

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	468 157	468 158
Summa	468 157	468 158

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 402 383	20 402 383
-Mark	1 388 140	1 388 140
-Pågående nyanläggningar	21 450	-
	<u>21 811 973</u>	<u>21 790 523</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	21 450
	<u>-</u>	<u>21 450</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	21 811 973	21 811 973
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 800 254	-9 332 096
	<u>-9 800 254</u>	<u>-9 332 096</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-468 157	-468 158
	<u>-468 157</u>	<u>-468 158</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-10 268 411	-9 800 254
 Redovisat värde	11 543 562	12 011 719
 <i>Varav</i>		
Byggnader	10 133 972	10 602 129
Mark	1 388 140	1 388 140
Pågående nyanläggningar	21 450	21 450
 Taxeringsvärden		
Bostäder	148 000 000	105 000 000
Lokaler	294 000	245 000
Totalt taxeringsvärde	148 294 000	105 245 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>74 294 000</i>	<i>56 245 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	69 443	53 630
Summa	69 443	53 630

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 712 973	1 398 210
Summa	1 712 973	1 398 210

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	63 120	1 290 300
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 440 050	12 816 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	2 959 990
Summa	16 503 170	17 066 290

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	16 503 170	17 066 290
Summa	16 503 170	17 066 290

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,81 %	2025-10-28	3 972 000	-	-	3 972 000
SEB	0,94 %	2026-03-28	3 000 000	-	-	3 000 000
SEB	0,95 %	2024-10-28	1 500 000	-	-	1 500 000
SEB	1,26 %	2028-02-28	3 139 990	-	36 000	3 103 990
SEB	0,94 %	2026-03-28	1 000 000	-	-	1 000 000
SEB	3,63 %	2024-06-28	1 254 300	-	527 120	727 180
SEB	0,59 %	2024-06-28	2 500 000	-	-	2 500 000
SEB	0,86 %	2025-09-28	700 000	-	-	700 000
Summa			17 066 290	-	563 120	16 503 170

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	128 792	128 791
Upplupna räntekostnader	10 935	10 834
Förutbetalda intäkter	328 357	300 343
Upplupna driftskostnader	150 071	173 983
Summa	618 155	613 951

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	17 424 870	17 424 870
Summa ställda säkerheter	17 424 870	17 424 870

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Olle Hammar
Styrelseordförande

Eva-Lena Hammarberg

Ingrid Amri

Lars Henningsson

Malin Cronquist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ingrid Sandberg
Föreningsrevisor

Anna Ekblad
Föreningsrevisor