

Årsredovisning för  
**Brf Gillesgården**

745000-0448

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

1-4
5
6-7
8
9-14
14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gillesgården, 745000-0448, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Olle Hammar	Ordförande	2021
Eva-Lena Hammarberg	Ledamot	2022
Ingrid Amri	Ledamot	2022
Lars Henningsson	Ledamot	2021
Andrea Hjärne	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Fredrik Norén	Suppleant	2021
Klas Eklund	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
Ingrid Sandberg	Föreningsvald revisor	2021
Revisorssuppleanter		
Lars-Erik Hagborg	Revisorssuppleant	2021
Valberedning		
Anna Thulin		2023

#### Firmateckning

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 11 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 151 medlemmar.

20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 156 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 2021 då avgifterna höjdes med 10 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	3 244	2 985	3 007	2 992
Resultat efter finansiella poster	96	-3 748	-3 375	-789
Förändring av underhållsfond	468	-251	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	183	-2 942	-2 820	-234
Soliditet %	-34	-35	-7	16
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	386	368	368	368
Driftskostnad, kr / kvm	269	281	293	311
Ränta, kr / kvm	24	22	16	12
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	69	184	-	-
Lån, kr / kvm	2 337	2 346	1 896	1 585
Snittränta (%)	1,03	0,94	0,86	0,74

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Hävdaryggen 1 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 100 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1956. Fastighetens adress är Järnåkravägen 5-9.

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler samt 70 parkeringsplatser och 5 förråd med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea: 9376 kvm

Total bostadsarea: 7115 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

Com Hem	Kabel-TV
Owinit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 118 598 kr och planerat underhåll för 46 875 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 Bredablick Fastighetspartner. Enligt styrelsebeslut avsätts det 515 100 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 69 kr per kvm.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 018 185	2 786 718
Övriga rörelseintäkter	3	226 007	198 285
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 244 192</b>	<b>2 985 003</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 158 324	-5 600 114
Övriga externa kostnader	7	-143 851	-285 913
Personalkostnader	8	-113 160	-128 792
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-555 193	-555 199
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 970 528</b>	<b>-6 570 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>273 664</b>	<b>-3 585 015</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		274	264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 889	-163 283
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 615</b>	<b>-163 019</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>96 049</b>	<b>-3 748 034</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>96 049</b>	<b>-3 748 034</b>

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 704 655</b>	-	<b>-4 616 178</b>	<b>-3 748 034</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-3 748 034	3 748 034
Avsättning till underhållsfond		515 100	-515 100	
Ianspråktagande av underhållsfond		-46 875	46 875	
Årets resultat				96 049
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 704 655</b>	<b>468 225</b>	<b>-8 832 437</b>	<b>96 049</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 364 211
Årets resultat före fondförändring	96 049
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-515 100
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 875
Summa över/underskott	-8 736 387

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-8 736 387**

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

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	12 458 427	13 013 620
Summa materiella anläggningstillgångar		12 458 427	13 013 620
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 458 427	13 013 620
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	4 930
Övriga fordringar		32 565	18 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	64 591	57 155
Summa kortfristiga fordringar		97 156	81 020
<b>Kassa och bank</b>	12	738 079	236 944
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		835 235	317 964
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		13 293 662	13 331 584



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 704 655	3 704 655
Underhållsfond		468 225	-
Summa bundet eget kapital		<u>4 172 880</u>	<u>3 704 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 832 436	-4 616 177
Årets resultat		96 049	-3 748 034
Summa fritt eget kapital		<u>-8 736 387</u>	<u>-8 364 211</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-4 563 507</u>	<u>-4 659 556</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	4 672 000	17 392 530
Summa långfristiga skulder		<u>4 672 000</u>	<u>17 392 530</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	12 657 410	-
Leverantörsskulder		37 048	104 816
Skatteskulder		4 385	-815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	486 326	494 609
Summa kortfristiga skulder		<u>13 185 169</u>	<u>598 610</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>13 293 662</u>	<u>13 331 584</u>



## 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 5-120 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 749 249	2 618 472
Hyror lokaler	54 000	54 000
Hyror p-platser/garage	206 440	105 750
Övriga objekt	8 496	8 496
<b>Summa</b>	<b>3 018 185</b>	<b>2 786 718</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	178 800	178 800
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	5 400	6 450
Överlåtelseavgifter	-	2 326
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 636	-
Övriga intäkter	33 171	10 709
<b>Summa</b>	<b>226 007</b>	<b>198 285</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	273 664	-3 585 015
Avskrivningar	555 193	555 199
	<u>828 857</u>	<u>-3 029 816</u>
Erhållen ränta	274	264
Erlagd ränta	-177 889	-163 283
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>651 242</u>	<u>-3 192 835</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-16 136	-33 523
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-70 851	18 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>564 255</u>	<u>-3 208 213</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	3 400 000
Amortering av låneskulder	-63 120	-63 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-63 120</u>	<u>3 336 880</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>501 135</u>	<u>128 667</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>236 944</u>	<u>108 277</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>738 079</u>	<u>236 944</u>

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

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

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 848	59 012
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 561	10 982
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 247	33 361
Övrigt, gemensamma utrymmen	20 053	-
VA & sanitet, installationer	34 435	3 376
Värme, installationer	10 100	8 969
Ventilation, installationer	18 381	-
El, installationer	5 076	3 717
Huskropp	-	8 436
Vattenskador	9 898	2 797
<b>Summa</b>	<b>118 598</b>	<b>130 651</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	-	8 750
Värme, installationer	41 500	-
El, installationer	5 375	-
Huskropp, balkonger	-	3 379 401
<b>Summa</b>	<b>46 875</b>	<b>3 388 151</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	145 350	140 150
Teknisk förvaltning	450 719	417 872
Sotning	2 615	-
Besiktningkostnader	3 010	19 719
Snöröjning	5 569	46 506
Serviceavtal	23 477	-
Förbrukningsmaterial	8 282	10 621
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	7 463
El	93 055	124 603
Uppvärmning	680 648	768 697
Vatten och avlopp	157 984	148 436
Avfallshantering	128 954	120 953
Försäkringar	87 112	80 210
Systematiskt brandskyddsarbete	23 250	23 250
Kabel-TV	74 827	73 832
Bredband	108 000	99 000
<b>Summa</b>	<b>1 992 851</b>	<b>2 081 312</b>



### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 790
Kontorsmateriel och trycksaker	1 261	1 594
Tele och post	132	103
Förvaltningskostnader	128 011	148 334
Bankkostnader	1 872	7 138
Stämpelskatt	-	66 735
IT-tjänster	2 191	2 565
Övriga externa tjänster	-	43 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 575	10 904
Övriga externa kostnader	809	-
<b>Summa</b>	<b>143 851</b>	<b>285 913</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

#### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	91 065	98 000
<b>Summa</b>	<b>91 065</b>	<b>98 000</b>
Sociala avgifter	22 095	30 792
<b>Summa</b>	<b>113 160</b>	<b>128 792</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	555 193	555 199
<b>Summa</b>	<b>555 193</b>	<b>555 199</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 402 383	20 402 383
-Mark	1 388 140	1 388 140
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 790 523</b>	<b>21 790 523</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 776 903	-8 221 704
	-8 776 903	-8 221 704
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-555 193	-555 199
	-555 193	-555 199
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 332 096</b>	<b>-8 776 903</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>12 458 427</b>	<b>13 013 620</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 070 287	11 625 480
Mark	1 388 140	1 388 140
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	245 000	245 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>105 245 000</b>	<b>105 245 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	56 245 000	56 245 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	64 591	57 155
<b>Summa</b>	<b>64 591</b>	<b>57 155</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	738 079	236 944
<b>Summa</b>	<b>738 079</b>	<b>236 944</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 657 410	7 235 120
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 672 000	10 157 410
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>17 329 410</b>	<b>17 392 530</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	17 329 410	17 392 530
<b>Summa</b>	<b>17 329 410</b>	<b>17 392 530</b>

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	0,76 %	2021-03-28	3 000 000	-	-	3 000 000
SEB	0,67 %	2021-10-28	1 500 000	-	-	1 500 000
SEB	0,92 %	2021-02-28	3 211 990	-	36 000	3 175 990
SEB	0,76 %	2021-03-28	1 000 000	-	-	1 000 000
SEB	0,75 %	2021-04-28	1 308 540	-	27 120	1 281 420
SEB	0,84 %	2021-04-28	2 500 000	-	-	2 500 000
SEB	0,86 %	2025-09-28	700 000	-	-	700 000
SEB	0,67 %	2021-10-28	200 000	-	-	200 000
<b>Summa</b>			<b>17 392 530</b>	<b>-</b>	<b>63 120</b>	<b>17 329 410</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	128 792	135 727
Upplupna räntekostnader	10 731	13 041
Förutbetalda intäkter	212 461	180 068
Upplupna driftskostnader	134 342	165 773
<b>Summa</b>	<b>486 326</b>	<b>494 609</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	17 424 870	17 424 870
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 424 870</b>	<b>17 424 870</b>

### Underskrifter

Lund, 2021- -



Olle Hammar  
Styrelseordförande



Ingrid Amri



Andrea Hjärne



Eva-Lena Hammarberg



Lars Henningsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03 - 2L



Ingrid Sandberg  
Föreningsrevisor

