

---

# Årsredovisning

**BRF GILLET NR 9**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 717600-3122**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GILLET NR 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 040 070 kr.

Föreningen äger fastigheterna Svartbäcken 22:1 och 22:4 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Egilsgatan 9 A-C och Swedenborgsgatan 30 A-C i Uppsala.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
18	18

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
12	9

Total bostadsarea: 1 995 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 26 561 000

Föregående års taxeringsvärde 22 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### **Föreningen har ingått följande avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-14 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Martin Karlsson	Ordförande	Stämman
Pontus Rinaldo	Ledamot tom okt, avflyttad	Stämman
Sofie Lundqvist	Ledamot	Stämman
Andreas Lernskog Pihl	Ledamot	Stämman
Hugo Bergman	Ledamot	Stämman

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Carin Löfqvist	Revisor	Stämman
Jacob Ericson	Revisor	Stämman

#### Valberedning

Carin Löfqvist	sammankallande	Stämman
Anna-Karin Sköld		Stämman

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens lån hos SBAB omförhandlats och flyttats till Stadshypotek (Handelsbanken). resultatet i att räntekostnaderna för lånen mer än halverats. I samband med överflyttningen till Stadshypotek gjordes en extra amortering med 250 tkr.

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 867 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 90 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i september 2016 och visar på ett underhållsbehov på ca 420 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 410 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Elrenovering	2001	
Stambyte	2001	i fastighetens samtliga stammar
Balkongrenovering	2009	Balkongerna totalrenov. och liknar de tidigare utseendemässigt. Bottenplattan förstordes med 0,5 kvm.
Tvättstuga Egilsgatan	2013	Golv, väggar i tvättstugan och torkrum
Säkerhetsdörrar	2013	Samtliga dörrar till lägenheter utbytta
Trapphus	2014	Målning
Ventilationsjustering	2014	Stänga pipor i skorstenar, just.vent.
Fönstermålning	2014	
Stamspolning	2015	
Tilluftsventiler	2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omdränering av grund	2017-2018	Ny dränering
Fasadputsning	2017-2018	Upprustning av fasader
Byte värmväxlare	2017	

I resultatet ingår avskrivningar med 292 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 513 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till fyra personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till tre personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret tre överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år åtta).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 779	1 750	1 700	1 706	1 698
Resultat efter finansiella poster	221	137	- 397	- 33	125
Årets resultat	221	137	- 397	- 33	125
Balansomslutning	8 217	8 505	8 637	8 847	8 926
Soliditet	12%	9%	7%	12%	12%
Likviditet	107%	117%	84%	68%	145%
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 448	3 694	3 810	3 709	3 709

\*Nettoomsättningen har justerats så att även övriga rörelseintäkter ingår i beräkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 200	485 935	118 265	136 524
Disposition enl. årsstämmobeslut			136 524	- 136 524
Reservering underhållsfond		246 300	- 246 300	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 72 000	72 000	
Årets resultat				220 741
Vid årets slut	40 200	660 235	80 489	220 741

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	80 489
Årets resultat före fondförändring	<u>220 741</u>
Summa överskott	301 230

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-410 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-108 770

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 774 859	1 749 156
Övriga rörelseintäkter	3	3 699	432
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>1 778 558</u>	<u>1 749 588</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	- 761 642	- 788 565
Övriga externa kostnader	5	- 224 032	- 221 693
Personalkostnader	6	- 40 815	- 41 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 292 052	- 295 677
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 318 540</u>	<u>-1 347 291</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>460 018</b>	<b>402 297</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	207	358
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 239 484	- 266 131
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 239 277</u>	<u>- 265 773</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>220 741</b>	<b>136 524</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>220 741</b></u>	<u><b>136 524</b></u>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	7 514 777	7 804 745
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 086	4 170
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 516 863</b>	<b>7 808 915</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 516 863</b>	<b>7 808 915</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	12	2 703	5 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 791	34 742
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 494</b>	<b>39 905</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar, Riksbyggen		–	300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>300 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Förvaltningskonto Swedbank		658 215	356 355
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>658 215</b>	<b>356 355</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>699 709</b>	<b>696 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 216 572</b>	<b>8 505 175</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 200	40 200
Uppskrivningsfond		–	–
Underhållsfond		660 235	485 935
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>700 435</b>	<b>526 135</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		80 489	118 265
Årets resultat		220 741	136 524
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>301 230</b>	<b>254 789</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 001 665</b>	<b>780 924</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	6 564 000	7 129 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 564 000</b>	<b>7 129 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	315 000	240 000
Leverantörsskulder		78 853	76 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	257 054	278 349
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>650 907</b>	<b>595 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 216 572</b>	<b>8 505 175</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	87
Stamreovering	Linjär	40
Elreovering	Linjär	33
Balkongreovering	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Torktumlare	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 729 059	1 695 156
Hyror, garage	39 600	39 900
Hyror, p-platser	21 600	21 400
Hyror, övriga	3 600	3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	–	- 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 19 000	- 10 600
	<u>1 774 859</u>	<u>1 749 156</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	3 690	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	72
Inkassointäkter	–	360
	<u>3 699</u>	<u>432</u>

## Not 4 Driftkostnader

Reparationer	89 637	87 724
Underhåll	–	72 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	47 258	44 748
Försäkringspremier	24 764	24 157
Kabel- och digital-TV	20 060	20 048
Trädgårdsskötsel	18 885	4 779
Systematiskt brandskyddsarbete	1 419	1 269
Obligatoriska besiktningar	2 013	–
Snö- och halkbekämpning	10 626	20 207
Förbrukningsmateriel	8 775	10 731
Fordons- och maskinkostnader	–	318
Vatten	73 445	81 312
El	62 144	54 502
Uppvärmning	374 592	338 512
Sophantering och återvinning	28 025	28 259
	<u>761 642</u>	<u>788 565</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	200 126	194 000
Juridiska kostnader	–	900
Möteskostnader	3 820	3 015
Övriga förvaltningskostnader	10 921	13 806
Representation	3 935	3 842
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 930
Bankkostnader	300	1 200
	<u>224 032</u>	<u>221 693</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	15 000
Sammanträdesarvoden	16 300	16 700
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<u>31 800</u>	<u>32 200</u>
Sociala kostnader	9 015	9 156
	<u>40 815</u>	<u>41 356</u>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	5 772	5 772
Tillkommande utgifter	284 196	284 196
Inventarier och verktyg	2 084	5 709
	<u>292 052</u>	<u>295 677</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	157	236
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	65
Övriga ränteintäkter	50	57
	<u>207</u>	<u>358</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	239 477	265 874
Övriga räntekostnader	7	257
	<u>239 484</u>	<u>266 131</u>

2016-12-31 2015-12-31

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	577 230	577 230
Mark	235 770	235 770
Anslutningsavgifter	108 000	108 000
Standardförbättringar	11 749 204	11 749 204
	<u>12 670 204</u>	<u>12 670 204</u>
Summa anskaffningsvärden	12 670 204	12 670 204
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 486 893	- 481 121
Anslutningsavgifter	- 108 000	- 108 000
Standardförbättringar	-4 270 566	-3 986 370
	<u>-4 865 459</u>	<u>-4 575 491</u>
Årets avskrivning byggnader	- 5 772	- 5 772
Årets avskrivning standardförbättringar	- 284 196	- 284 196
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 155 427</u>	<u>-4 865 459</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 514 777	7 804 745
Varav		
Byggnader	84 565	90 337
Mark	235 770	235 770
Standardförbättringar	7 194 442	7 478 638
Taxeringsvärden		
bostäder	26 400 000	22 200 000
lokaler	161 000	–
Totalt taxeringsvärde	<u>26 561 000</u>	<u>22 200 000</u>
varav byggnader	14 400 000	13 800 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	369 354	369 354
	<u>369 354</u>	<u>369 354</u>
Summa anskaffningsvärden	369 354	369 354
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 365 184	- 359 475
	<u>- 365 184</u>	<u>- 359 475</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar	–	–
Inventarier och verktyg	- 2 084	- 5 709
	<u>- 2 084</u>	<u>- 5 709</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 367 268</u>	<u>- 365 184</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 086	4 170
Varav		
Inventarier och verktyg	2 086	4 170

2016-12-31 2015-12-31

#### Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	2 286	4 796
Skattekonto	417	367
	<u>2 703</u>	<u>5 163</u>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	33
Förutbetalda försäkringspremier	28 802	24 764
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 059	5 015
Övriga förutbetalda driftkostnader	4 930	4 930
	<u>38 791</u>	<u>34 742</u>

#### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	6 879 000	7 369 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 315 000	- 240 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>6 564 000</u>	<u>7 129 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,71%	2019-12-30	2 020 000		180 000	1 840 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,88%	2020-09-30	1 349 000		60 000	1 289 000
SBAB BANK AB	4,80%	2016-12-09	2 000 000		2 000 000	
SBAB BANK AB	4,83%	2016-12-09	2 000 000		2 000 000	
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-12-01		3 750 000		3 750 000
			<b>7 369 000</b>	<b>3 750 000</b>	<b>4 242 500</b>	<b>6 879 000</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 315 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 260 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 5 304 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	9 600	9 500
Upplupna räntekostnader	8 000	39 779
Upplupna elkostnader	5 330	4 531
Upplupna värmekostnader	48 421	50 828
Upplupna revisionsarvoden	500	1 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	29 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 719	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	151 484	143 711
	<u>257 054</u>	<u>278 349</u>

#### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 292 500	9 292 500
Summa ställda pantar	<u>9 292 500</u>	<u>9 292 500</u>

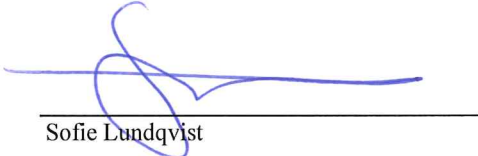
Uppsala 2017-02-09

Martin Karlsson


Martin Karlsson



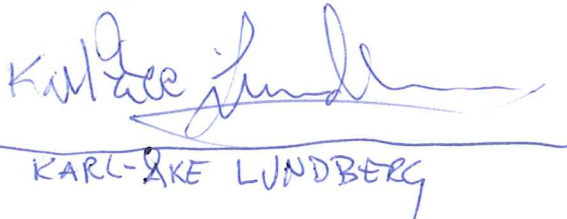
Hugo Bergman



Sofie Lundqvist



Andreas Lernskog Pihl

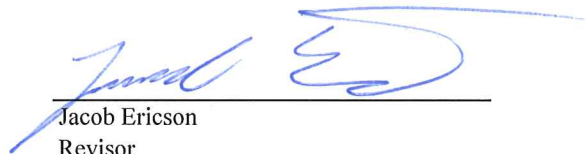


KARL-AKE LUNDBERG

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/3 -2017



Carin Löfqvist  
Revisor



Jacob Ericson  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gillet 9 i Uppsala.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Gillet 9 (org.nr: 717600-3122) för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen (SFS: 1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma de uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2017-03-19



Jacob Ericson  
Av föreningen vald revisor



Carin Löfqvist  
Av föreningen vald revisor



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Vårdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## BRF GILLET NR 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF GILLET NR 9 i samarbete med Riksbyggen*

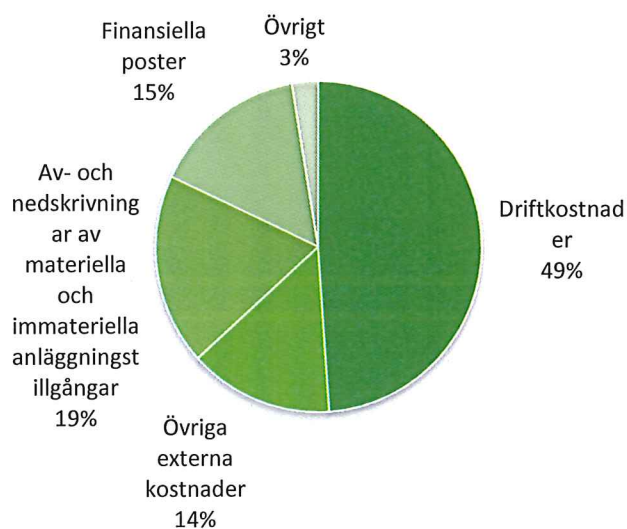
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

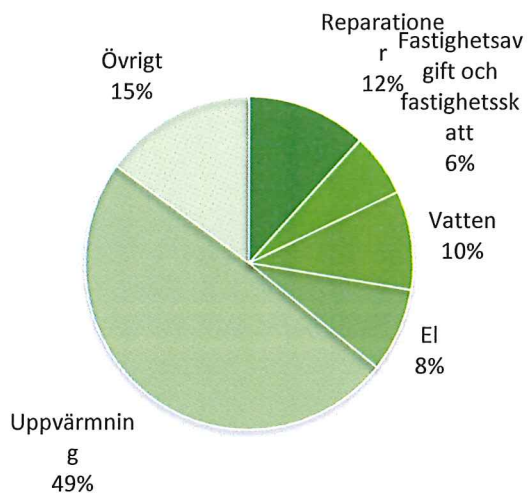
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	761 642	788 565
Övriga externa kostnader	224 032	221 693
Personalkostnader	40 815	41 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	292 052	295 677
Finansiella poster	239 277	265 773
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 557 817</b>	<b>1 613 064</b>



### Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	89 637	87 724
Underhåll	0	72 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	47 258	44 748
Försäkringspremier	24 764	24 157
Kabel- och digital-TV	20 060	20 048
Trädgårdsskötsel	18 885	4 779
Systematiskt brandskyddsarbete	1 419	1 269
Obligatoriska besiktningar	2 013	0
Snö- och halkbekämpning	10 626	20 207
Förbrukningsmateriel	8 775	10 731
Fordons- och maskinkostnader	0	318
Vatten	73 445	81 312
El	62 144	54 502
Uppvärmning	374 592	338 512
Sophantering och återvinning	28 025	28 259
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>761 642</b>	<b>788 565</b>



**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

**BOA (kvm):**

	2016	2015
	1995	1995
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	45	44
Underhåll	0	36
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	22
Försäkringspremier	12	12
Kabel- och digital-TV	10	10
Trädgårdsskötsel	9	2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Obligatoriska besiktningar	1	0
Snö- och halkbekämpning	5	10
Förbrukningsmateriel	4	5
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	37	41
El	31	27
Uppvärmning	188	170
Sophantering och återvinning	14	14
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>382</b>	<b>395</b>