
Årsredovisning

BRF GILLET NR 9
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 717600-3122

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GILLET NR 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 -
2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Anna Karin Sköld	Ordförande	Stämman	2013
Joakim Pettersson	Ledamot	Stämman	2014
Peter Sandblad	Ledamot	Stämman	
Andreas Tapper	Ledamot	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Tove Holmgren		Stämman	2014
Anneli Petersson		Stämman	2013
Ordinarie revisorer			
Lars Grundström	Revisor	Stämman	
Olov Winberg	Revisor	Stämman	
Valberedning			
Mari Burell		Stämman	
Maria Lundberg		Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Svartbäcken 22:1 och 22:4 i Uppsala kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Egilsgatan 9 A-C och Swedenbrgsgatan 30 A-C i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
18	18

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
12	9

Total bostadsarea: 1 995 kvm

Årets taxeringsvärde 19 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 19 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

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

Underhåll och miljö

Arets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 80 641 kr och planerat underhåll för 33 163 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 700 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 270 000 kr. Underhållsplanen rekommenderar en årlig avsättning med 280 000 kr/år..

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2001	Stamreovering i fastighetens samtliga stammar
Fasadputsning	2009-2010	
Balkongreovering	2009	Balkongerna totalreoverades och liknar de tidigare utseendemässigt. Bottenplattan förstörades med 0,5 kvm.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omrändning av grund	2015	Planerat 2013, men framskjutet efter kontroll
Fasadputsning	2017-2018	Upprustning fasader + målning fönster

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Fastighetsskötseln sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 26 april 2012, samt en extra stämma den 23 September 2012 med kompletteringsval till styrelsen. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 47 (2012-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade underhållskostnader och räntekostnader, samt ökade intäkter.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för värme, vatten och snöröjning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årets resultat	125	58	111	34	- 38
Soliditet %	12%	10%	9%	8%	9%
Likviditet %	145%	108%	109%	140%	159%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	825	786	786	786	763

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 825 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Com Hem	Kabel TV Fr o m 2013-01-01
Tele 2	Kabel TV t o m 2012-12-31

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under 2012 har föreningen genomfört 4 st trädgårdsdagar med mycket god anslutning. Styrelsen vill rikta ett stort TACK till alla som deltagit och bidragit till att hålla vår förening i gott skick.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ytskikt i tvättstugan på Egilsgatan har i början av 2013 förnyats genom att lägga nytt golv och måla tak och väggar.

Ny leverantör av Kabel TV från och med årsskiftet är Com Hem. Föreningens fastigheter har anslutits till Com Hems fiberkoaxnät. Fastighetsnätet har uppgraderats till senaste europeiska kabelnätstandard. Kostnaden för uppgraderingen uppgår till drygt 62 000 SEK. Com Hem subventionerar hela detta belopp då föreningen bundit sig som kund i 36 månader.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	440 862
Årets resultat före fondförändring	125 310
Summa överskott	566 172

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond enligt plan	-280 000
Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	33 163
Att balansera i ny räkning	319 335

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 706 583	1 620 312
Hysesbortfall	2	- 8 550	- 2 110
Övriga förvaltningsintäkter	3	165	301
		<u>1 698 198</u>	<u>1 618 503</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 80 641	- 45 346
Planerat underhåll	5	- 33 163	- 95 122
Fastighetsavgift/skatt		- 49 140	- 46 872
Driftskostnader	6	- 758 594	- 712 403
Övriga kostnader	7	- 15 249	- 15 035
Personalkostnader	8	- 37 483	- 30 925
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 287 646	- 282 855
		<u>-1 261 915</u>	<u>-1 228 558</u>
Rörelseresultat		436 283	389 945
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	7 785	2 937
Räntekostnader	11	- 318 758	- 334 988
		<u>- 310 973</u>	<u>- 332 051</u>
Resultat efter finansiella poster		125 310	57 894
Årets resultat		<u>125 310</u>	<u>57 894</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	8 180 382	8 445 650
Inventarier	13	38 590	60 968
		<u>8 218 972</u>	<u>8 506 618</u>
Summa anläggningstillgångar		8 218 972	8 506 618
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		200	0
Skattekonto		1 153	1 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13 073	12 407
		<u>14 426</u>	<u>13 550</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	600 000	250 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		200 199	290 191
		<u>200 199</u>	<u>290 191</u>
Summa omsättningstillgångar		814 625	553 740
SUMMA TILLGÅNGAR		9 033 597	9 060 358

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		40 200	40 200
Underhållsfond		468 021	283 143
		<u>508 221</u>	<u>323 343</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		440 862	567 847
Årets resultat		125 310	57 894
		<u>566 172</u>	<u>625 740</u>
Summa eget kapital		1 074 394	949 084
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	7 399 118	7 596 807
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		201 398	203 848
Leverantörsskulder		50 251	49 510
Skatteskulder		4 898	2 806
Övriga kortfristiga skulder	18	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	303 538	258 303
		<u>560 085</u>	<u>514 468</u>
Summa skulder		7 959 203	8 111 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 033 597	9 060 358
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		9 292 500	9 292 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 040 070 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

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. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital sker genom disposition på föreningens årsstämma.

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 efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2031
Stamreovering	Rak	40	2042
Elronovering	Rak	50	2034
Balkongreovering	Rak	50	2058
Torktumlare	Rak	10	2017
Tvättmaskin	Rak	10	2013
Tvättmaskin	Rak	10	2015
Tvättmaskin	Rak	5	2012
Tvättmaskin	Rak	5	2013

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 **2011-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 645 783	1 567 412
Hyror, garage	39 150	33 000
Hyror, p-platser	18 050	16 300
Hyror, övriga	3 600	3 600
	<u>1 706 583</u>	<u>1 620 312</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, garage	- 300	0
Hyresbortfall, p-platser	- 8 250	- 2 110
	<u>- 8 550</u>	<u>- 2 110</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	- 19
Inkassointäkter	160	320
	<u>165</u>	<u>301</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 4 Reparationer

Tvättstugor	4 972	10 044
Gemensamma utrymmen	9 768	1 719
Installationer	170	21 838
Vatten/Avlopp	52 065	0
Huskropp	13 596	1 300
Gårdar och grönanläggningar	0	2 305
Garage och parkeringsplatser	70	8 140
	<u>80 641</u>	<u>45 346</u>

Not 5 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen	0	51 507
Tvättstugor	33 163	0
Gårdar och grönanläggningar	0	43 616
	<u>33 163</u>	<u>95 122</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	22 139	21 321
Arvode förvaltning	152 784	148 716
Kabel-TV	33 480	30 690
Juridiska kostnader	400	600
Möteskostnader	1 430	96
Övriga förvaltningskostnader	1 800	1 600
Trädgårdsskötsel	2 008	2 309
Systematiskt brandskyddsarbete	1 260	4 034
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	14 563
Snöröjning	22 241	9 707
Förbrukningsmateriel	4 123	9 133
Vatten	66 460	52 143
El	62 056	71 944
Uppvärmning	360 509	322 997
Sophantering	27 903	22 550
	<u>758 594</u>	<u>712 403</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	0	1 820
Representation	3 011	2 240
Kontorsmateriel	402	1 575
Telefon och porto	0	120
Tidskrifter och facklitteratur	0	549
Medlems- och föreningsavgifter (SBC)	4 700	4 700
Bankkostnader	1 200	325
Övriga externa kostnader	5 936	3 706
	<u>15 249</u>	<u>15 035</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	28 050	23 100
Föreningsvald revisor	200	800
Utbildning, förtroendevalda	0	500
Summa	<u>28 250</u>	<u>24 400</u>
Sociala kostnader	9 233	6 525
	<u>37 483</u>	<u>30 925</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	5 772	5 772
Standardförbättringar	259 496	259 496
Inventarier	22 378	17 587
	<u>287 646</u>	<u>282 855</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	230	349
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	7 520	2 539
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	25	41
Övriga ränteintäkter	10	8
	<u>7 785</u>	<u>2 937</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	318 533	334 963
Övriga räntekostnader	225	25
	<u>318 758</u>	<u>334 988</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	577 230	577 230
Mark	235 770	235 770
Anslutningsavgifter	108 000	108 000
Standardförbättringar	11 255 204	11 255 204
Summa anskaffningsvärden	12 176 204	12 176 204
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 463 802	- 458 030
Anslutningsavgifter	- 108 000	- 108 000
Standardförbättringar	-3 158 752	-2 899 256
	-3 730 554	-3 465 286
Årets avskrivning byggnader	- 5 772	- 5 772
Årets avskrivning standardförbättringar	- 259 496	- 259 496
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 995 822	-3 730 554
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 180 382	8 445 650
Varav		
Byggnader	107 656	113 428
Mark	235 770	235 770
Standardförbättringar	7 836 956	8 096 452
Taxeringsvärden		
bostäder	19 600 000	19 600 000
Totalt taxeringsvärde	19 600 000	19 600 000
<i>varav byggnader</i>	12 400 000	12 400 000

Not 13 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	369 354	369 354
Summa anskaffningsvärden	369 354	369 354
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 308 386	- 290 799
	- 308 386	- 290 799
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 22 378	- 17 587
	- 22 378	- 17 587
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 330 764	- 308 386
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 590	60 968
Varav		
Inventarier	38 590	60 968

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	8 370	8 370
Upplupna ränteintäkter	989	466
Förutbetalda försäkringspremier	3 714	3 571
	<u>13 073</u>	<u>12 407</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	250 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,25%	2013-01-07
90 dagar	500 000	2,40%	2013-03-07

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 200	283 143	567 847	57 894
Disposition enl årsstämmobeslut			57 894	- 57 894
Avsättning till underhållsfond		280 000	- 280 000	
Uttag ur underhållsfond		- 95 122	95 122	
Årets resultat				125 310
Vid årets slut	40 200	468 021	440 863	125 310

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	7 600 516	7 800 655
Avgår nästa års amortering	- 201 398	- 203 848
Skuld vid årets slut	<u>7 399 118</u>	<u>7 596 807</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,08%	2015-09-04	512 500		170 000	342 500
SBAB	3,43%	2014-12-04	401 456		4 773	396 683
SBAB	3,49%	2014-12-04	1 398 048		10 478	1 387 570
SBAB	4,80%	2016-12-09	2 000 000			2 000 000
SBAB	4,83%	2016-12-09	2 000 000			2 000 000
STADSHYPOTEK	3,20%	2013-10-30	1 488 651		14 883	1 473 768
			7 800 655		200 134	7 600 521

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 201 398 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 201 398 kr årligen.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

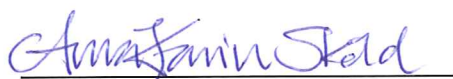
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>

2012-12-31 2011-12-31

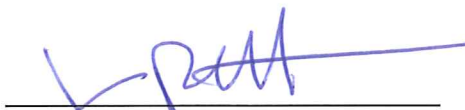
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	7 855	6 975
Upplupna räntekostnader	52 166	55 845
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 683	0
Upplupna elkostnader	5 202	6 300
Upplupna värmekostnader	61 399	35 246
Upplupna revisionsarvoden	0	800
Upplupna styrelsearvoden	25 000	23 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 594	1 970
Förutbetalda hyror och avgifter	134 639	128 067
	<u>303 538</u>	<u>258 303</u>


Uppsala 2013-03-06



Anna Karin Sköld



Joakim Pettersson




Andreas Tapper


Vår revisionsberättelse har lämnats den

23/3

2013



Lars Grundström
Revisor



Olov Winberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gillet 9 i Uppsala
Organisationsnummer: 717600-3122

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Gillet 9 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd 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 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 2013-03-23



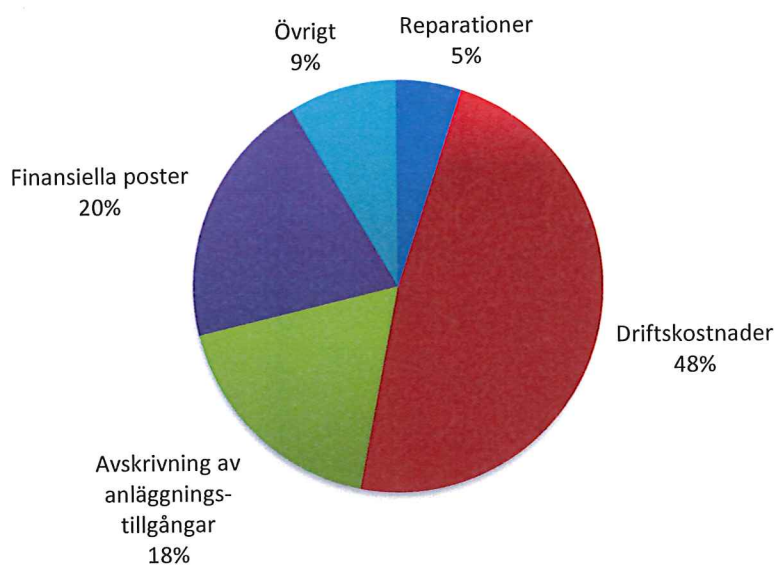
Lars Grundström
Av föreningen vald revisor



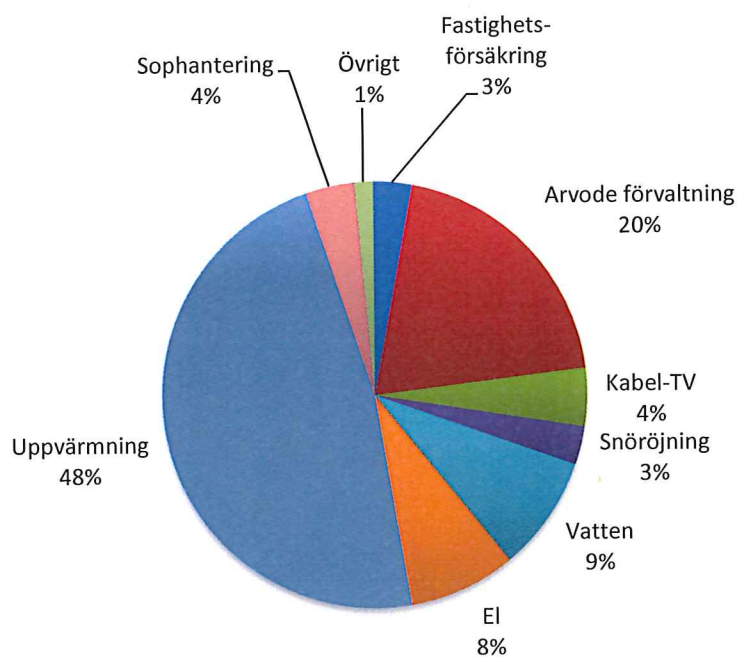
Olov Winberg
Av föreningen vald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	80 641	45 346
Planerat underhåll	33 163	95 122
Fastighetsavgift/skatt	49 140	46 872
Driftskostnader	758 594	712 403
Övriga kostnader	15 249	15 035
Personalkostnader	37 483	30 925
Avskrivning av anläggningstillgångar	287 646	282 855
Finansiella poster	318 758	334 988
Summa kostnader	1 580 673	1 563 546



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	22 139	21 321
Arvode förvaltning	152 784	148 716
Kabel-TV	33 480	30 690
Juridiska kostnader	400	600
Möteskostnader	1 430	96
Övriga förvaltningskostnader	1 800	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	1 260	4 034
Trädgårdsskötsel	2 008	2 309
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	14 563
Snöröjning	22 241	9 707
Förbrukningsmateriel	4 123	9 133
Vatten	66 460	52 143
El	62 056	71 944
Uppvärmning	360 509	322 997
Sophantering	27 903	22 550
Summa driftskostnader	758 594	712 403



Nyckeltalsanalys för driftskostnader **2012** **2011**

BOA (kvm):	1995	
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	11	11
Arvode förvaltning	77	75
Kabel-TV	17	15
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Trädgårdsskötsel	1	1
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	7
Snöröjning	11	5
Förbrukningsmateriel	2	5
Vatten	33	26
El	31	36
Uppvärmning	181	162
Sophantering	14	11
Summa driftskostnader	380	357

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 bostadsrätts-havarnas 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.

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. värdeminskning 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.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

Värdeminskning 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

