

# Årsredovisning

**BRF GILLET NR 9**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**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 teck-

nats 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	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF GILLET NR 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Svartbäcken 22:1 och 22:4 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 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 22 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom RB-Försäkringen.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

#### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2012 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 3 % från och med 1 januari 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 825 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Underhåll och underhållsplan

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 595 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2014 och visar på ett underhållsbehov på 2 463 000 kr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 246 300kr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 250 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare 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.
Tvättstuga Egilsgatan 9	2013	Golv och väggar i tvättstuga samt torkrum
Säkerhetsdörrar	2013	Samtliga dörrar till lägenheter har bytts ut.
Trapphus	2014	Målning av trapphus
Ventilationsjustering	2014	Stänga pipor i skorstenar samt ventilationsinjusering
Fönstermålning	2014	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Upprustning Gym, Målning trapphus	224
Ventilationsjustering	59
Fönstermålning	313

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omdränering av grund	2015	Planerat 2013, men framskjutet efter kontroll.
Fasadputsning	2017-2018	Upprustning av fasader

### Förvaltning

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

### Avtal

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Com Hem	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

### **Styrelse**

#### **Ordinarie ledamöter**

		<b>Utsedd av</b>
Joakim Pettersson	Ordförande	Stämman
Carin Kjellin	Sekreterare	Stämman
Andreas Tapper	Ledamot	Stämman

#### **Styrelsesuppleanter**

Jonathan Kellgren		Stämman
Monica Lundström		Stämman

### **Revisorer och övriga funktionärer**

#### **Ordinarie revisorer**

Lars Grundström	Revisor	Stämman
Emma Broady	Revisor	Stämman

#### **Valberedning**

AnnaKarin Sköld (sammankallande)		Stämman
Annelie Pettersson		Stämman

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Händelser under året**

Under 2014 har föreningen genomfört 4 st trädgårdsdagar med god anslutning. Styrelsen vill rikta ett stort tack till samtliga som deltagit och bidragit till att hålla vår förening i gott skick.

Den stora händelsen under året var firandet av vår 70-åring, bostadsrättsföreningen Gillet nr 9 (född 1944). Under augusti månade firades 70-åringen med pompa och ståt tillsammans med ett glatt sällskap. Festdagen startade med diverse lekar, mat och avslutades med liveband i trädgården. Styrelsen vill rikta ett stort tack till samtliga som var med och fira vår 70-åring, stort tack!

### **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**

I resultatet ingår avskrivningar med 296 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -102 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 st

### Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Årets resultat	- 397	- 33	125	58	111
Soliditet	7%	12%	12%	10%	9%
Likviditet	84%	68%	145%	108%	109%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	825	825	825	786	786

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	286 819
Årets resultat före fondförändring	-397 477
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>595 318</u>
Summa överskott	234 660

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning 234 660

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 699 483	1 705 383
Övriga rörelseintäkter	2	725	165
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 700 208</u>	<u>1 705 548</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 261 457	- 842 434
Fastighetsadministration	4	- 211 048	- 243 567
Personalkostnader	5	- 36 798	- 36 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 295 680	- 312 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 804 983</u>	<u>-1 434 924</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 104 775</b>	<b>270 624</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	426	4 682
Räntekostnader och liknande poster	8	- 293 127	- 307 822
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 292 701</u>	<u>- 303 140</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 397 477</b>	<b>- 32 517</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>- 397 477</b></u>	<u><b>- 32 517</b></u>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	8 094 713	8 384 684
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 879	15 588
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 104 592</b>	<b>8 400 272</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 104 592</b>	<b>8 400 272</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	11	35 675	1 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 099	8 898
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 774</b>	<b>10 733</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	150 000	200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>150 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	312 502	235 799
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>312 502</b>	<b>235 799</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>532 276</b>	<b>446 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 636 868</b>	<b>8 846 803</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 200	40 200
Fond för yttre underhåll		831 253	714 858
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>871 453</u>	<u>755 058</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		170 424	319 335
Årets resultat		- 397 477	- 32 517
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 227 053</u>	<u>286 819</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>644 400</u>	<u>1 041 877</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 361 380	7 151 206
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 361 380</u>	<u>7 151 206</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	240 000	247 897
Leverantörsskulder		124 208	164 035
Övriga kortfristiga skulder	17	–	15 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	266 880	226 525
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>631 088</u>	<u>653 721</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>8 636 868</u>	<u>8 846 803</u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		9 292 500	9 292 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>9 292 500</u>	<u>9 292 500</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-397 477	-32 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	295 680	312 700
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	-101 797	280 183
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-101 797	280 183
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-59 042	3 693
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-14 736	-154 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-175 574	129 615
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-494 000
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-494 000
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	202 277	-15
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	202 277	-15
<b>Årets kassaflöde</b>	26 703	-364 400
Likvida medel vid årets början	435 799	800 199
Likvida medel vid årets slut (se Not 13 och Not 14)	462 502	435 799
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

---

# Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 040 070 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

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 efter beslut 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Underhåll/underhållsfond

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2031
Stamreovering	Linjär	40	2042
Elreovering	Linjär	50	2034
Balkongreovering	Linjär	50	2058
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	2032
Torktumlare	Linjär	10	2017
Tvättmaskin	Linjär	10	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 645 783	1 645 783
Hyror, garage	39 600	39 600
Hyror, p-platser	22 400	21 000
Hyror, övriga	3 600	10 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 1 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 300	–
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 600	- 10 000
	<u>1 699 483</u>	<u>1 705 383</u>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	5
Inkassointäkter	720	160
	<u>725</u>	<u>165</u>

#### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	63 906	58 996
Underhåll	595 318	163 605
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	43 812	43 560
Försäkringspremier	22 952	22 746
Kabel- och digital-TV	20 048	26 968
Trädgårdsskötsel	682	3 682
Systematiskt brandskyddsarbete	4 288	1 200
Snö- och halkbekämpning	2 913	10 255
Förbrukningsmateriel	10 103	10 921
Fordons- och maskinkostnader	792	3 795
Vatten	86 922	63 265
El	56 270	53 346
Uppvärmning	326 211	350 580
Sophantering och återvinning	27 241	29 514
	<u>1 261 457</u>	<u>842 434</u>

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode	185 340	173 677
Juridiska kostnader	900	425
Möteskostnader	2 769	1 493
Övriga förvaltningskostnader	–	1 800
Representation	3 000	2 250
Kontorsmateriel	268	626
Telefon och porto	60	444
Tidskrifter och facklitteratur	160	–
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 700
Inköp T-Shirts	2 962	–
Bankkostnader	1 000	200
Övriga externa kostnader	9 659	57 952
	<u>211 048</u>	<u>243 567</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	15 001
Sammanträdesarvoden	12 000	12 600
Föreningsvald revisor	1 000	1 800
Summa	<u>28 000</u>	<u>29 401</u>
Sociala kostnader	8 798	6 822
	<u>36 798</u>	<u>36 223</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	5 775	5 772
Standardförbättringar	284 196	283 926
Maskiner och inventarier	5 709	23 002
	<u>295 680</u>	<u>312 700</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	191	514
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	145	4 161
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	–
Övriga ränteintäkter	26	7
	<u>426</u>	<u>4 682</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	<u>293 127</u>	<u>307 822</u>
	293 127	307 822

**Not 9 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	11 255 204
	<u>12 670 204</u>	<u>12 176 204</u>
Årets anskaffningar		
Säkerhetsdörrar (Standardförbättringar)	–	494 000
	<u>–</u>	<u>494 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>12 670 204</u>	<u>12 670 204</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 475 346	- 469 574
Anslutningsavgifter	- 108 000	- 108 000
Standardförbättringar	-3 702 174	-3 418 248
	<u>-4 285 520</u>	<u>-3 995 822</u>
Årets avskrivning byggnader	- 5 775	- 5 772
Årets avskrivning standardförbättringar	- 284 196	- 283 926
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 575 491</u>	<u>-4 285 520</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 094 713	8 384 684
Varav		
Byggnader	96 109	101 884
Mark	235 770	235 770
Standardförbättringar	7 762 834	8 047 030
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>22 200 000</u>	<u>22 200 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>22 200 000</u>	<u>22 200 000</u>
varav byggnader	13 800 000	13 800 000

2014-12-31 2013-12-31

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	369 354	369 354
Summa anskaffningsvärden	<u>369 354</u>	<u>369 354</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 353 766	- 330 764
	<u>- 353 766</u>	<u>- 330 764</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 5 709	- 23 002
	<u>- 5 709</u>	<u>- 23 002</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 359 475</u>	<u>- 353 766</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	5 732	675
Skattekonto	310	1 160
Andra kortfristiga fordringar	29 633	–
	<u>35 675</u>	<u>1 835</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	79
Förutbetalda försäkringspremier	24 157	3 807
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 012	5 012
Medlemsavgift Bostadsrätterna 2015	4 930	–
	<u>34 099</u>	<u>8 898</u>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	150 000	200 000
Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	150 000	0,70
		Slutdatum
		2015-01-30
	<u>150 000</u>	<u>200 000</u>

**Not 14 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	312 502	235 799
	<u>312 502</u>	<u>235 799</u>

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 200	714 858	319 335	- 32 517
Disposition enl årsstämmobeslut			- 32 517	32 517
Avsättning till underhållsfond		280 000	- 280 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 163 605	163 605	
Årets resultat				- 397 477
Vid årets slut	40 200	831 253	170 424	- 397 477



2014-12-31 2013-12-31

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	7 601 380	7 399 103
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 240 000	- 247 897
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 361 380	7 151 206

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 0,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,71%	2019-12-30		2 200 000		2 200 000
SBAB	3,08%	2015-09-04	172 500		170 000	2 500
SBAB	3,43%	2014-12-04	391 506		391 506	
SBAB	3,49%	2014-12-04	1 376 222		1 376 222	
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	2,72%	2015-10-30	1 458 880		60 000	1 398 880
			<b>7 399 108</b>	<b>2 200 000</b>	<b>1 997 728</b>	<b>7 601 380</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 401 380 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	—	15 264
	—	15 264


**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	8 798	—
Upplupna räntekostnader	35 571	49 842
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 000	—
Upplupna elkostnader	5 070	4 849
Upplupna värmekostnader	54 730	46 426
Upplupna revisionsarvodena	1 000	1 000
Upplupna styrelsearvodena	27 000	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 974	6 473
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 737	117 935
	266 880	226 525


Uppsala 2015-02-25


  
Joakim Pettersson

  
Carin Kjellin

  
Andreas Tapper

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 3 2015

  
Lars Grundström  
Revisor

  
Emma Broady  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gillet 9 (org.nr. 717600-3122) i Uppsala

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Gillet 9 för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen (SFS 1995:1554) 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.

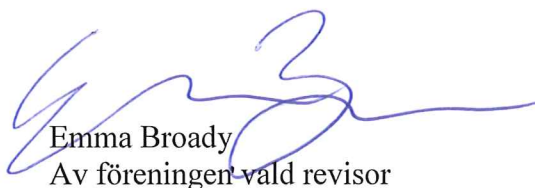
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala 2015-03-07



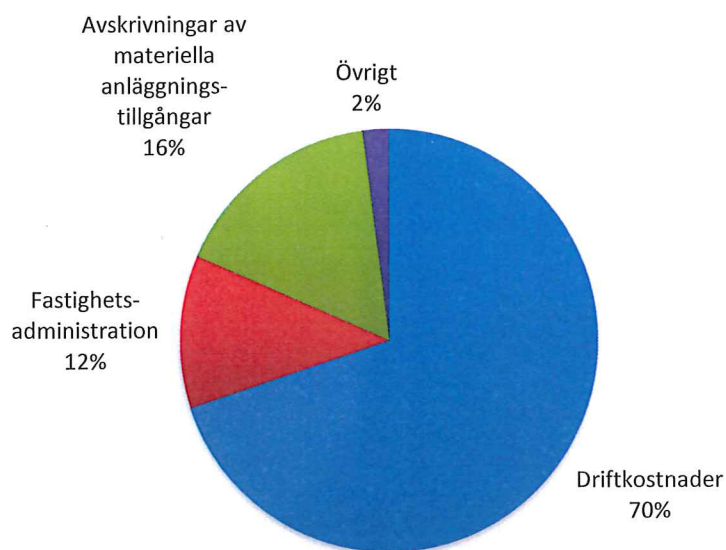
Lars Grundström  
Av föreningen vald revisor



Emma Broady  
Av föreningen vald revisor

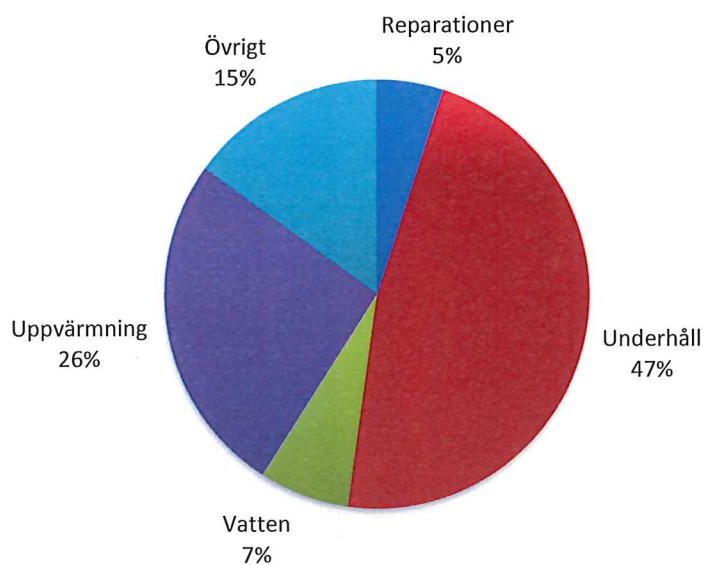
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 261 457	842 434
Fastighetsadministration	211 048	243 567
Personalkostnader	36 798	36 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	295 680	312 700
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 804 983</b>	<b>1 434 924</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2014	2013
Reparationer	63 906	58 996
Underhåll	595 318	163 605
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	43 812	43 560
Försäkringspremier	22 952	22 746
Kabel- och digital-TV	20 048	26 968
Trädgårdsskötsel	682	3 682
Systematiskt brandskyddsarbete	4 288	1 200
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	2 913	10 255
Förbrukningsmateriel	10 103	10 921
Fordons- och maskinkostnader	792	3 795
Vatten	86 922	63 265
El	56 270	53 346
Uppvärmning	326 211	350 580
Sophantering och återvinning	27 241	29 514
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 261 457</b>	<b>842 434</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	1995	1995
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	32	30
Underhåll	298	82
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	22
Försäkringspremier	12	11
Kabel- och digital-TV	10	14
Trädgårdsskötsel	0	2
Systematiskt brandskyddsarbete	2	1
Obligatoriska besiktningar	0	0
Snö- och halkbekämpning	1	5
Förbrukningsmateriel	5	5
Fordons- och maskinkostnader	0	2
Vatten	44	32
El	28	27
Uppvärmning	164	176
Sophantering och återvinning	14	15
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>632</b>	<b>422</b>

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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. aktivsida) 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 resultat-räkningen) 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. Bränsletillägg 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. 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 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.

### **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.

### **Arsavgift**

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](http://www.riksbyggen.se)