
Årsredovisning

BRF GILLET NR 9
1/1 2013 - 31/12 2013
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 innehåsa 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 överlätas 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 folkörelseföretag 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, fastighetsservice 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
räkensåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Joakim Pettersson	Ordförande	Stämman
Carin Kjellin	Sekreterare	Stämman
Andreas Tapper	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Jonathan Kellgren		Stämman
Monica Lundström		Stämman

Ordinarie revisorer

Lars Grundström		Stämman
Olov Winberg		Stämman

Valberedning

Anna Karin Sköld		Stämman
Anneli Pettersson		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. 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 kvm

Årets taxeringsvärde 22 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa till och med 2014-02-28. Från 2014-03-01 är fastigheterna försäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 996 kr och planerat underhåll för 163 605 kr.

Kostnaderna 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	
Balkongrenovering	2009	Balkongerna totalrenoverades 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.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omdränering av grund	2015	Planerat 2013, men framskjutet efter kontroll.
Fasadputsning	2017-2018	Upprustning av fasader + målning fönster
Trapphus	2014	Målning av trapphus
Ventilationsjustering	2014	Stänga pipor i skorstenar samt ventilationsinjustering

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 16 april 2013 samt en extra stämma den 4 november 2013 med kompletteringsval till styrelsen. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 47 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade underhållskostnader samt engångskostnad i form av upprättande av dokumentation för frånluftsventilation.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årets resultat	- 33	125	58	111	34
Soliditet %	12%	12%	10%	9%	8%
Likviditet %	68%	145%	108%	109%	140%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	825	825	786	786	786

Årsavgifter

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

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

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

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 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

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under 2013 har föreningen genomfört 4 st trädgårdsdagar med god anslutning. Styrelsen vill rikta ett stort TACK till alla som deltagit och bidragit till att hålla vår förening i gott skick. Ett extra stort TACK till alla er som varit med och renoverat tvättstugan på Egilsgatan.

Styrelsen har erbjudit medlemmar att deltaga i en kurs för att lära sig mer om föreningens ekonomi. Kursen arrangerades av Riksbyggen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens gemensamma träningslokal på Swedenborgsgatan invigdes under Januari 2014.

Reparation och bättringsmålning av områden runt säkerhetsdörrar utfördes under Januari 2014.

Föreningens hemsida har fått ny adress under 2014. Ny adress är: <http://gilletnr9.bostadsratterna.se/>

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	319 335
Årets resultat före fondförändring	<u>-32 517</u>
Summa överskott	286 819

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underållsfond enligt plan	-280 000
Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	<u>163 605</u>
Att balansera i ny räkning	170 424

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 716 583	1 706 583
Hysesbortfall	2	- 11 200	- 8 550
Övriga förvaltningsintäkter	3	165	165
		<u>1 705 548</u>	<u>1 698 198</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 58 996	- 80 641
Planerat underhåll	5	- 163 605	- 33 163
Fastighetsavgift/skatt		- 43 560	- 49 140
Driftkostnader	6	- 753 668	- 758 594
Övriga kostnader	7	- 66 172	- 15 249
Personalkostnader	8	- 36 223	- 37 483
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 312 700	- 287 646
		<u>-1 434 924</u>	<u>-1 261 915</u>
Rörelseresultat		270 624	436 283
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	4 682	7 785
Räntekostnader och liknande poster	11	- 307 822	- 318 758
		<u>- 303 140</u>	<u>- 310 973</u>
Resultat efter finansiella poster		- 32 517	125 310
Årets resultat		- 32 517	125 310

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	8 384 684	8 180 382
Inventarier, verktyg och installationer	13	15 588	38 590
		<u>8 400 272</u>	<u>8 218 972</u>
Summa anläggningstillgångar		8 400 272	8 218 972
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		–	200
Skattefordringar		675	–
Skattekonto		1 160	1 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	8 898	13 073
		<u>10 733</u>	<u>14 426</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	200 000	600 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		235 799	200 199
		<u>235 799</u>	<u>200 199</u>
Summa omsättningstillgångar		446 531	814 625
SUMMA TILLGÅNGAR		8 846 803	9 033 597

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		40 200	40 200
Underhållsfond		714 858	468 021
		<u>755 058</u>	<u>508 221</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		319 335	440 862
Årets resultat		- 32 517	125 310
		<u>286 819</u>	<u>566 172</u>
Summa eget kapital		1 041 877	1 074 394
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	7 151 206	7 399 118
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	247 897	201 398
Leverantörsskulder		164 035	50 251
Skatteskulder		–	4 898
Övriga kortfristiga skulder	19	15 264	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	226 525	303 538
		<u>653 721</u>	<u>560 085</u>
Summa skulder		7 804 927	7 959 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 846 803	9 033 597
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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 040 070 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % 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 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.

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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2031
Stamreovering	Rak	40	2042
Elreovering	Rak	50	2034
Balkongreovering	Rak	50	2058
Säkerhetsdörrar	Rak	20	2032
Torktumlare	Rak	10	2017
Tvättmaskin	Rak	10	2015
Tvättmaskin	Rak	10	2013
Tvättmaskin	Rak	5	2013
Tvättmaskin	Rak	5	2012

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 **2012-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 645 783	1 645 783
Hyror, garage	39 600	39 150
Hyror, p-platser	21 000	18 050
Hyror, övriga	10 200	3 600
	<u>1 716 583</u>	<u>1 706 583</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall lokaler	- 1 200	- 300
Hyresbortfall p-platser	- 10 000	- 8 250
	<u>- 11 200</u>	<u>- 8 550</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

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

Not 4 Reparationer

Lokaler	2 195	–
Tvättstugor	11 635	4 972
Gemensamma utrymmen	–	9 768
Installationer	23 382	170
Vatten/Avlopp	14 271	52 065
Huskropp	3 413	13 596
Gårdar och grönanläggningar	4 100	–
Garage och parkeringsplatser	–	70
	<u>58 996</u>	<u>80 641</u>

Not 5 Planerat underhåll

Säkerhetsdörrar	55 317	–
Tvättstugor	73 463	33 163
Installationer	34 825	–
	<u>163 605</u>	<u>33 163</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	22 746	22 139
Förvaltningsarvode	173 677	152 784
Kabel-TV	26 968	33 480
Juridiska kostnader	425	400
Möteskostnader	1 493	1 430
Övriga förvaltningskostnader	1 800	1 800
Trädgårdsskötsel	3 682	2 008
Systematiskt brandskyddsarbete	1 200	1 260
Snö- och halkbekämpning	10 255	22 241
Förbrukningsmateriel	10 921	4 123
Fordons- och maskinkostnader	3 795	–
Vatten	63 265	66 460
El	53 346	62 056
Uppvärmning	350 580	360 509
Sophantering och återvinning	29 514	27 903
	<u>753 668</u>	<u>758 594</u>

Not 7 Övriga kostnader

Representation	2 250	3 011
Kontorsmateriel	626	402
Telefon och porto	444	–
Medlems- och föreningsavgifter	4 700	4 700
Bankkostnader	200	1 200
Övriga externa kostnader	57 952	5 936
	<u>66 172</u>	<u>15 249</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	27 601	28 050
Föreningsvald revisor	1 800	200
Summa	<u>29 401</u>	<u>28 250</u>
Sociala kostnader	6 822	9 233
	<u>36 223</u>	<u>37 483</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	5 772	5 772
Standardförbättringar	283 926	259 496
Inventarier	23 002	22 378
	<u>312 700</u>	<u>287 646</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	514	230
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 161	7 520
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	25
Övriga ränteintäkter	7	10
	<u>4 682</u>	<u>7 785</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	307 822	318 533
Övriga räntekostnader	–	225
	<u>307 822</u>	<u>318 758</u>

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
	<u>12 176 204</u>	<u>12 176 204</u>
Årets anskaffningar		
Säkerhetsdörrar (Standardförbättringar)	494 000	--
	<u>494 000</u>	<u>--</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>12 670 204</u>	<u>12 176 204</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 469 574	- 463 802
Anslutningsavgifter	- 108 000	- 108 000
Standardförbättringar	-3 418 248	-3 158 752
	<u>-3 995 822</u>	<u>-3 730 554</u>
Årets avskrivning byggnader	- 5 772	- 5 772
Årets avskrivning standardförbättringar	- 283 926	- 259 496
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 285 520</u>	<u>-3 995 822</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>8 384 684</u>	<u>8 180 382</u>
Varav		
Byggnader	101 884	107 656
Mark	235 770	235 770
Standardförbättringar	8 047 030	7 836 956
Taxeringsvärden		
bostäder	22 200 000	19 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>22 200 000</u>	<u>19 600 000</u>
varav byggnader	13 800 000	12 400 000

Not 13 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>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 330 764	- 308 386
	<u>- 330 764</u>	<u>- 308 386</u>
Årets avskrivningar	- 23 002	- 22 378
Inventarier och verktyg	<u>- 23 002</u>	<u>- 22 378</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 353 766</u>	<u>- 330 764</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>15 588</u>	<u>38 590</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	79	989
Förutbetalda försäkringspremier	3 807	3 714
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 012	8 370
	<u>8 898</u>	<u>13 073</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	600 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,30%	2014-01-21

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 200	468 021	440 862	125 310
Disposition enl årsstämmobeslut			125 310	- 125 310
Avsättning till underhållsfond		230 000	- 230 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 33 163	33 163	
Årets resultat				- 32 517
Vid årets slut	40 200	664 858	369 335	- 32 517

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	7 399 103	7 600 516
Avgår nästa års amortering	- 247 897	- 201 398
Skuld vid årets slut	<u>7 151 206</u>	<u>7 399 118</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,08%	2015-09-04	342 500		170 000	172 500
SBAB	3,43%	2014-12-04	396 683		5 177	391 506
SBAB	3,49%	2014-12-04	1 387 565		11 348	1 376 217
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		1 458 880
STADSHYPOTEK	3,20%	2013-10-30	1 473 768		1 473 768	
			7 600 516	1 458 880	1 660 293	7 399 103

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 247 897 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 991 588 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 159 618 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2013-12-31 2012-12-31


Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	15 264	–
	<u>15 264</u>	<u>–</u>

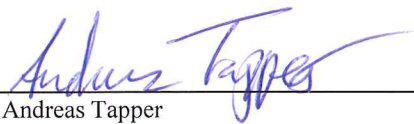
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	–	7 855
Upplupna räntekostnader	49 842	52 166
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	5 683
Upplupna elkostnader	4 849	5 202
Upplupna värmekostnader	46 426	61 399
Upplupna revisionsarvoden	1 000	–
Upplupna styrelsearvoden	–	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 473	11 594
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>117 935</u>	<u>134 639</u>
	226 525	303 538

Uppsala 2014-02-10



Joakim Pettersson


Carin Kjellin


Andreas Tapper

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2014


Lars Grundström
Revisor


Olov Winberg
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 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 revisionssed 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 2014-03-19



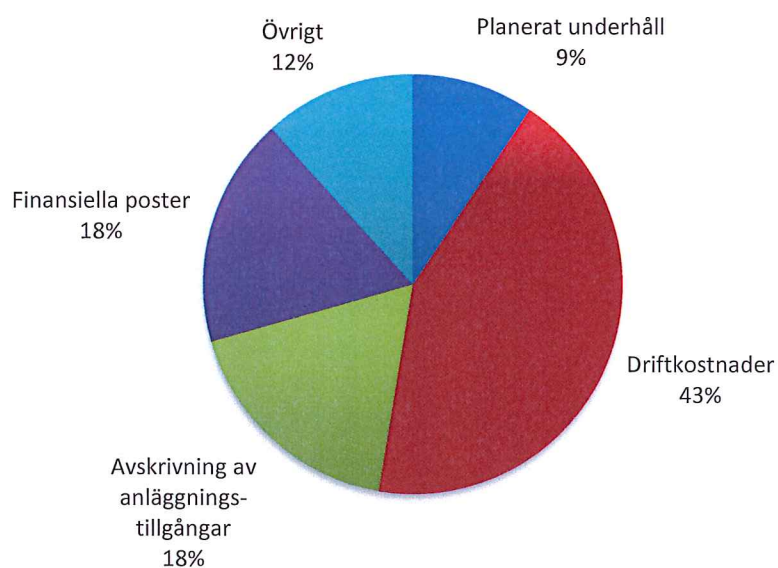
Lars Grundström
Av föreningen vald revisor



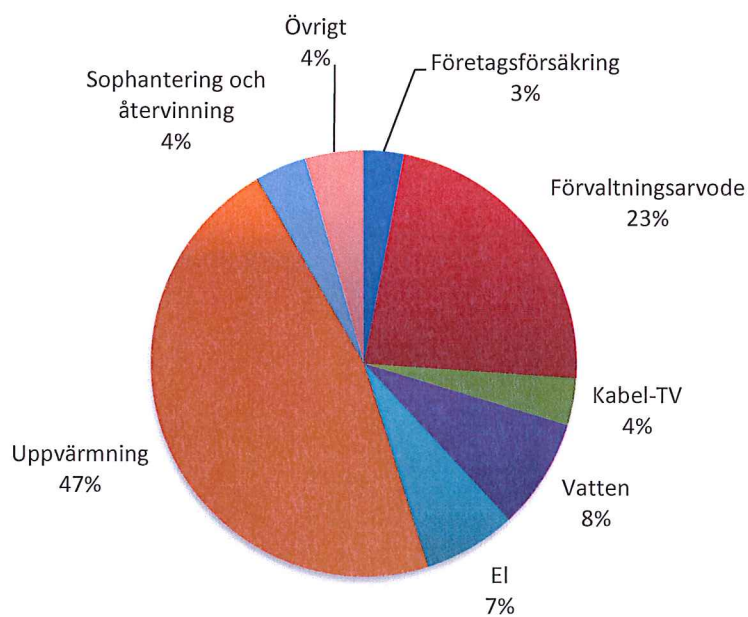
Olov Winberg
Av föreningen vald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	58 996	80 641
Planerat underhåll	163 605	33 163
Fastighetsavgift/skatt	43 560	49 140
Driftkostnader	753 668	758 594
Övriga kostnader	66 172	15 249
Personalkostnader	36 223	37 483
Avskrivning av anläggningstillgångar	312 700	287 646
Finansiella poster	307 822	318 758
Summa kostnader	1 742 746	1 580 673



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	22 746	22 139
Förvaltningsarvode	173 677	152 784
Kabel-TV	26 968	33 480
Juridiska kostnader	425	400
Möteskostnader	1 493	1 430
Övriga förvaltningskostnader	1 800	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	1 200	1 260
Trädgårdsskötsel	3 682	2 008
Snö- och halkbekämpning	10 255	22 241
Förbrukningsmateriel	10 921	4 123
Fordons- och maskinkostnader	3 795	0
Vatten	63 265	66 460
El	53 346	62 056
Uppvärmning	350 580	360 509
Sophantering och återvinning	29 514	27 903
Summa driftkostnader	753 668	758 594



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

	1995	1995
	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	11	11
Förvaltningsarvode	87	77
Kabel-TV	14	17
Juridiska kostnader	0	0
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Trädgårdsskötsel	2	1
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Snö- och halkbekämpning	5	11
Förbrukningsmateriel	5	2
Fordons- och maskinkostnader	2	0
Vatten	32	33
El	27	31
Uppvärmning	176	181
Sophantering och återvinning	15	14
Summa driftkostnader	378	380

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 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. 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.

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 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.

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, fastighetservice 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