

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Gillet nr 9  
Org nr: 717600-3122





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gillet nr 9 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 292 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 635 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Svartbäcken 22:1 och 22:4 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Egilsgatan 9A-C och Swedenborgsgatan 30A-C i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
18	18	36

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
12	9

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

Årets taxeringsvärde 26 561 000 kr

Fg års taxeringsvärde 26 561 000 kr

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



**Föreningen har ingått följande avtal**

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
ComHem AB	Kabel-TV

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 78 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar på ett underhållsbehov på ca 420 tkr för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Elrenovering	2001	
Stambyte	2001	I fastighetens samtliga stammar
Balkongrenovering	2009	Totalrenovering. Bottenplatta förstörades med 0,5 kvm.
Tvättstugan Egilsgatan	2013	Golv, väggar i tvättstugan och torkrum
Säkerhetsdörrar	2013	Samtliga dörrar till lägenheter utbytta
Trapphus	2013	Målning
Ventilationsjustering	2014	Stänga pipor i skorstenar, justering ventilation
Fönstermålning	2014	
Stamspolning	2015	
Tilluftsventiler	2015	

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Värmeväxlare	78

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Maria Birck	Ordförande	Stämman
Sofie Lundqvist	Ledamot	Stämman
Karl-Åke Lundberg	Ledamot	Stämman
Gustaf Jansson Bjurhammer	Ledamot	Stämman

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Carin Löfqvist	Föreningsrevisor	Stämman
Joakim Pettersson	Föreningsrevisor	Stämman

#### Valberedning

	Utsedd av
Gustaf Lantz	Stämman
Mari Burell	Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kära medlemmar,

Ännu ett år har gått i föreningens 74-åriga historia. Vid årsstämman i april valdes undertecknad och Maria Birck in i styrelsen och Maria fick sedermera överta ordförandeklubban efter Martin Karlsson. Vidare har årets styrelse bestått av Sofie Lundqvist och Karl-Åke Lundberg.

Fokus under verksamhetsåret har legat på att påbörja den dränering som under flera år varit på tapeten. Detta har tagit mycket tid och kraft från styrelsen men vi börjar nu se ljuset i tunneln och spaden kommer troligtvis sättas i marken hösten 2018. Vid sidan av dräneringen har styrelsen arrangerat fyra städdagar, två på våren och två på hösten, där föreningens medlemmar med gemensamma krafter har hjälpt till att skapa en så trevlig miljö som möjligt. En synnerligen trevlig sådan hade vi i början av sommaren då det bjöds på konjak i trädgården efter avslutat arbete. Vi i styrelsen hoppas på flera sådana sociala sammanhang framöver. Precis som föregående år har en stor del av styrelsearbetet bestått av mindre ärenden som godkännande av medlemmar, service på tvättmaskiner/torktumlare, byte av utrymnings skyltar, inköp av saker till föreningslokalen etcetera. Föreningen har nu också hoppat på trenden med sociala medier och finns nu på Instagram under namnet "Brfgilletnr9".

Vidare har föreningen fått ett helt gäng nya medlemmar under året vilket är jätteroligt, varmt välkomna!

Nu väntar som sagt ett spännande år med dränering med påföljande uppfräschning av rabatter och trädgård vilket borgar för ytterligare samkväm i vår mysiga trädgård i det lummiga Svartbäcken.

Vid pennan,

Gustaf J. Bjurhammer

Sekreterare Brf Gillet Nr 9, Uppsala

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56.

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

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 867 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret fyra st överlåtelse skett (föregående år fyra st).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 774	1 779	1 750	1 700	1 706
Resultat efter finansiella poster	343	221	137	-397	-33
Årets resultat	343	221	137	-397	-33
Balansomslutning	8 233	8 217	8 505	8 637	8 847
Soliditet %	16	12	9	7	12
Likviditet %	158	107	117	84	68
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 290	3 448	3 694	3 810	3 709

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	40 200	660 235	80 489	220 741
Disposition enl. årsstämmobeslut			220 741	-220 741
Reservering underhållsfond		410 000	-410 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				343 407
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 200</b>	<b>1 070 235</b>	<b>-108 770</b>	<b>343 407</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-108 770
Årets resultat	343 407
<b>Summa</b>	<b>234 637</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-410 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 625
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-97 738</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 774 392	1 774 859
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 470	3 699
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 781 862</b>	<b>1 778 558</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-792 031	-761 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 180	-224 032
Personalkostnader	Not 6	-25 689	-40 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-292 053	-292 052
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 337 953</b>	<b>-1 318 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>443 909</b>	<b>460 018</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	207
Räntekostnader och liknande poster	Not 8	-100 502	-239 484
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 502</b>	<b>-239 277</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>343 407</b>	<b>220 741</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>343 407</b>	<b>220 741</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	7 224 808	7 514 777
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2	2 086
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 224 810</b>	<b>7 516 863</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 224 810</b>	<b>7 516 863</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer		657	0
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>657</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-4 591	0
Övriga fordringar	Not 11	7 801	2 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	6 605	38 791
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 815</b>	<b>41 494</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	997 777	658 215
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>997 777</b>	<b>658 215</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 008 250</b>	<b>699 709</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>8 233 060</b>	<b>8 216 572</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	40 200	40 200	
Fond för yttre underhåll	1 070 235	660 235	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 110 435</b>	<b>700 435</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-108 770	80 489	
Årets resultat	343 407	220 741	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>234 637</b>	<b>301 230</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 345 072</b>	<b>1 001 665</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 249 000	6 564 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 249 000</b>	<b>6 564 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	315 000	315 000
Leverantörsskulder	Not 16	78 357	78 853
Övriga skulder	Not 17	180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	245 451	257 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>638 988</b>	<b>650 907</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>8 233 060</b>	<b>8 216 572</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	87
Stamreparation	Linjär	40
Elreparation	Linjär	33
Balkongreparation	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Torktumlare	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 729 092	1 729 059
Hyror, lokaler	3 600	0
Hyror, garage	39 600	39 600
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Hyror, övriga	0	3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 100	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-900	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 500	-19 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 774 392</b>	<b>1 774 859</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Övriga ersättningar	7 466	3 690
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	9
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>7 470</b>	<b>3 699</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Underhåll	-77 625	0
Reparationer	-25 994	-89 637
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 950	-47 258
Försäkringspremier	-28 802	-24 764
Kabel- och digital-TV	-20 367	-20 060
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 694	-1 419
Serviceavtal	-2 058	0
Obligatoriska besiktningar	0	-2 013
Snö- och halkbekämpning	-6 051	-10 626
Förbrukningsinventarier	-7 404	-8 775
Vatten	-76 444	-73 445
Fastighetsel	-70 500	-62 144
Uppvärmning	-384 262	-374 592
Sophantering och återvinning	-32 882	-28 025
Förvaltningsarvode drift	-8 999	-18 885
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-792 031</b>	<b>-761 642</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-207 726	-200 126
Övriga förvaltningskostnader	-5 929	-14 741
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 720	0
Representation	0	-3 935
Kontorsmateriel	-2 000	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 930	-4 930
Bankkostnader	-875	-300
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-228 180</b>	<b>-224 032</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-11 500	-15 000
Sammanträdesarvoden	-6 300	-16 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-500
Sociala kostnader	-5 889	-9 015
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-25 689</b>	<b>-40 815</b>

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 772	-5 772
Avskrivningar tillkommande utgifter	-284 196	-284 196
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 084	-2 084
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-292 053</b>	<b>-292 052</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-100 502	0
Övriga räntekostnader	0	-239 484
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-100 502</b>	<b>-239 484</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	577 230	577 230
Mark	235 770	235 770
Tillkommande utgifter	11 749 204	11 749 204
Anslutningsavgifter	108 000	108 000
	<b>12 670 204</b>	<b>12 670 204</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>12 670 204</b>	<b>12 670 204</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-492 665	-486 893
Anslutningsavgifter	-108 000	-108 000
Tillkommande utgifter	-4 554 762	-4 270 566
	<b>- 5 155 427</b>	<b>- 4 865 459</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-5 772	-5 772
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-284 196	-284 196
	<b>- 289 968</b>	<b>- 289 968</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 5 445 395</b>	<b>- 5 155 427</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 224 809</b>	<b>7 514 777</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	78 793	84 565
Mark	235 770	235 770
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	6 910 246	7 194 442
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	14 561 000	
Mark	12 000 000	
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 561 000</b>	

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	369 354	369 354
	<b>369 354</b>	<b>369 354</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>369 354</b>	<b>369 354</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-367 268	-365 184
	<b>- 367 268</b>	<b>- 365 184</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 084	-2 084
	<b>- 2 084</b>	<b>- 2 084</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 369 352</b>	<b>- 367 268</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2</b>	<b>2 086</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	2	2 086

**Not 11 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	594	2 286
Skattekonto	7 207	417
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 801</b>	<b>2 703</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	28 802
Förutbetalda driftkostnader	0	4 930
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 566	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 039	5 059
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>6 605</b>	<b>38 791</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	997 777	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	658 215
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>997 777</b>	<b>658 215</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	6 564 000	6 879 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-315 000	-315 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 249 000</b>	<b>6 564 000</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,71 %	2019-12-30	1 840 000,00	0,00	180 000,00	1 660 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,88 %	2020-09-30	1 289 000,00	0,00	60 000,00	1 229 000,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-12-01	3 750 000,00	0,00	75 000,00	3 675 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 879 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>315 000,00</b>	<b>6 564 000,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 315 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	315 000	315 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>315 000</b>	<b>315 000</b>

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	78 357	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	78 853
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>78 357</b>	<b>78 853</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	180	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>180</b>	<b>0</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 226	9 600
Upplupna räntekostnader	4 731	8 000
Upplupna elkostnader	6 538	5 330
Upplupna värmekostnader	51 507	48 421
Upplupna revisionsarvoden	1 000	500
Upplupna styrelsearvoden	22 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 719
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	152 449	151 484
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>245 451</b>	<b>257 054</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	9 292 500	9 292 500

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

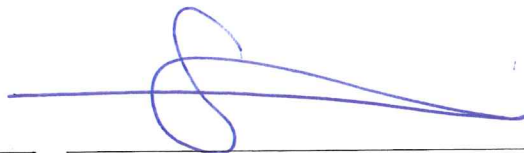
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

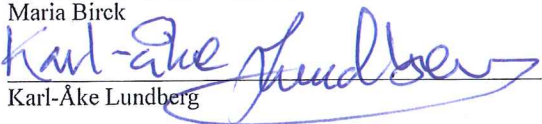
UPPSALA 10/4-2018  
Ort och datum



Maria Birck



Sofie Lundqvist

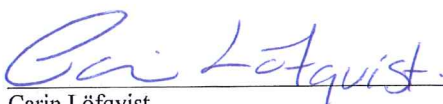


Karl-Åke Lundberg

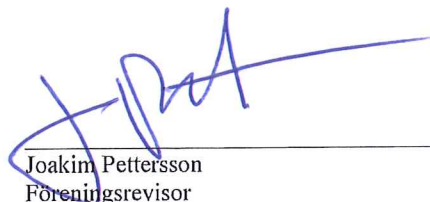


Gustaf Jansson Bjuhammer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-09-04



Carin Löfqvist  
Föreningsrevisor



Joakim Pettersson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Gillet nr 9  
Organisationsnummer 717600-3122

## Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Gillet nr 9.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Gillet nr 9 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 9/4 - 2018



Carin Löfqvist, Revisor Brf Gillet nr 9



Joakim Pettersson, Revisor Brf Gillet nr 9



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **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**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **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 eller andelstal 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.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

