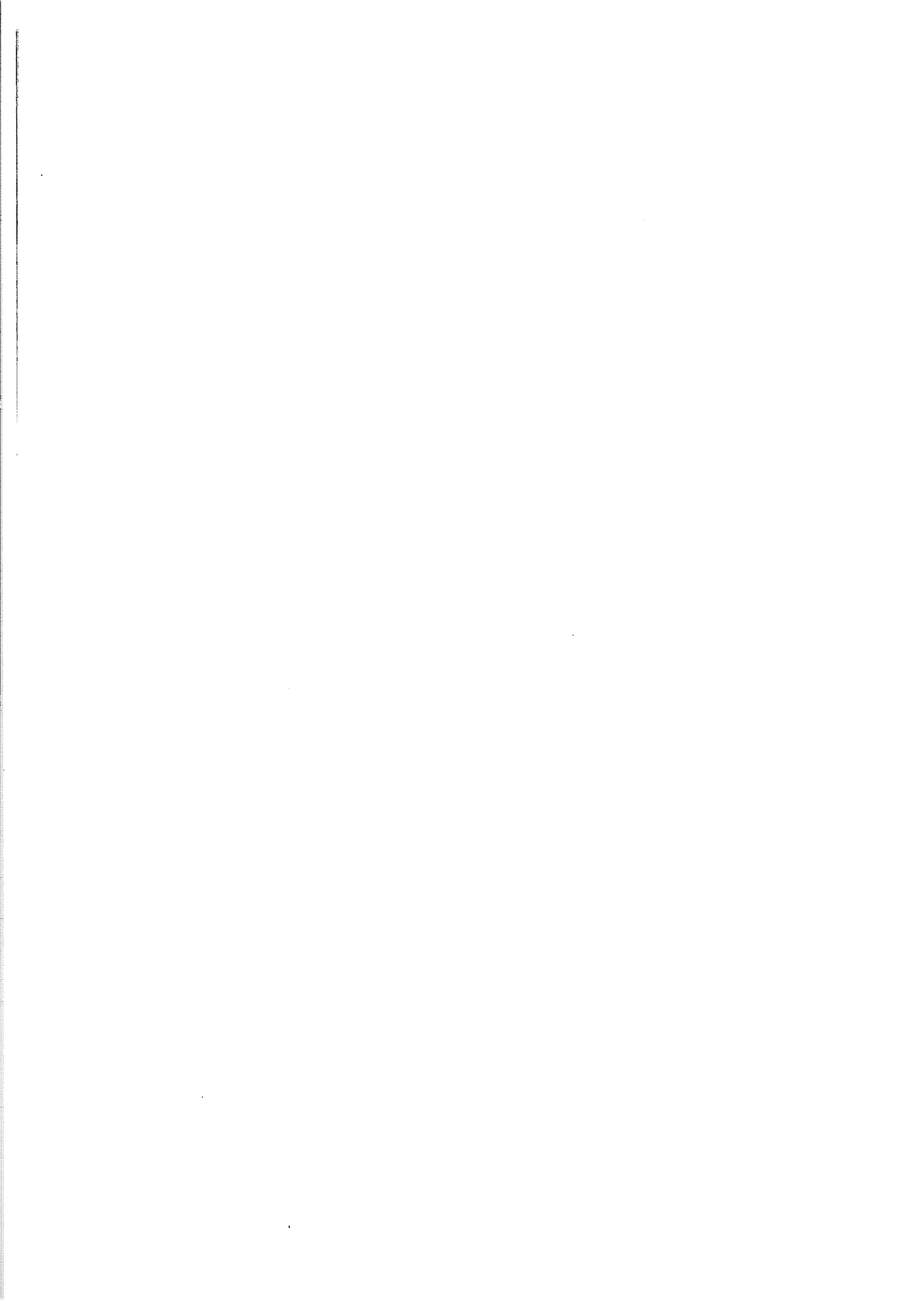


# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Gillet nr 9  
Org nr: 717600-3122





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gillet nr 9 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 551 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 fullvärdesförsäkrade 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 kr

Föregående års taxeringsvärde 26 561 000 kr kr

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
ComHem AB	Kabel-TV, gruppanslutning
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och avfall
Vattenfall AB	El och Uppvärmning
Returpappercentralen	Källsortering

**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 106 tkr och planerat underhåll för 0 kr. 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 förstorades 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	
Värmeväxlare	2017	
Putsning av tak och byte av vissa takpannor	2018	
Utbyte av säkerhetsbelysning i källaren	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omdränering av grund	2019	Ny dränering

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Birck	Ordförande	2019
Sofie Lundqvist	Ledamot	2019
Gustaf Bjurhammer	Ledamot	2019
Anders Lisspers	Ledamot	2020
Carina Dannfors	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vide Johansson	Suppleant	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Carin Löfqvist	Förtroendevald revisor	Stämman
Joakim Pettersson	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Mari Burell	Stämman
Per-Olof Jansson	Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer.  
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.  
Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % per 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 867 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 781	1 774	1 779	1 750	1 700
Resultat efter finansiella poster	261	343	221	137	-397
Årets resultat	261	343	221	137	-397
Balansomslutning	8 265	8 233	8 217	8 505	8 637
Soliditet %	19	16	12	9	7
Likviditet %	187	158	107	117	84
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 140	3 290	3 448	3 694	3 810

**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	1 070 235	-108 770	343 407
Disposition enl. årsstämmobeslut			343 407	-343 407
Fg års reservering underhållsfond		410 000	-410 000	
Fg år ianspråktagande av underhållsfond		-77 625	77 625	
Årets resultat				261 351
Vid årets slut	40 200	1 402 610	-97 738	261 351

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-97 738
Årets resultat	261 351
<b>Summa</b>	<b>163 613</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>163 613</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 780 516	1 774 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 368	7 470
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 798 884</b>	<b>1 781 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-851 631	-792 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 380	-228 180
Personalkostnader	Not 6	-37 813	-25 689
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-289 970	-292 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 441 794</b>	<b>-1 337 953</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>357 090</b>	<b>443 909</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-95 753	-100 502
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 739</b>	<b>-100 502</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>261 351</b>	<b>343 407</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>261 351</b>	<b>343 407</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	6 934 840	7 224 808
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 934 840</b>	<b>7 224 810</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 934 840</b>	<b>7 224 810</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer		0	657
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>0</b>	<b>657</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-4 591	-4 591
Övriga fordringar	Not 12	12 305	7 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	102 710	6 605
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 424</b>	<b>9 815</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 219 847	997 777
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 219 847</b>	<b>997 777</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 330 272</b>	<b>1 008 250</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 265 111</b>	<b>8 233 060</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		40 200	40 200
Fond för yttre underhåll		1 402 610	1 070 235
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 442 810</b>	<b>1 110 435</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-97 738	-108 770
Årets resultat		261 351	343 407
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>163 613</b>	<b>234 637</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 606 423</b>	<b>1 345 072</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 949 000	6 249 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 949 000</b>	<b>6 249 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	315 000	315 000
Leverantörsskulder	Not 17	139 477	78 357
Skatteskulder	Not 18	198	0
Övriga skulder	Not 19	120	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	254 893	245 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>709 688</b>	<b>638 988</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 265 111</b>	<b>8 233 060</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
Stamreovering	Linjär	40
Elreovering	Linjär	33
Balkongreovering	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Torktumlare	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 729 116	1 729 092
Hyror, lokaler	0	3 600
Hyror, garage	39 600	39 600
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 800	-16 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 780 516</b>	<b>1 774 392</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	18 187	7 466
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	4
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 368</b>	<b>7 470</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-77 625
Reparationer	-106 174	-25 994
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 742	-48 950
Försäkringspremier	-29 492	-28 802
Kabel- och digital-TV	-20 537	-20 367
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 059	-1 694
Serviceavtal	-2 088	-2 058
Snö- och halkbekämpning	-27 455	-6 051
Förbrukningsinventarier	-3 107	-7 404
Vatten	-94 139	-76 444
Fastighetsel	-78 138	-70 500
Uppvärmning	-376 346	-384 262
Sophantering och återvinning	-43 877	-32 882
Förvaltningsarvode drift	-4 476	-8 999
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-851 631</b>	<b>-792 031</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-225 837	-207 726
Övriga förvaltningskostnader	-5 413	-5 929
Kreditupplysningar	-419	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 814	-6 720
Representation	-1 637	0
Kontorsmateriel	0	-2 000
Medlems- och föreningsavgifter	-4 930	-4 930
Bankkostnader	-1 685	-875
Övriga externa kostnader	-645	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-262 380</b>	<b>-228 180</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-14 250	-11 500
Sammanträdesarvoden	-13 050	-6 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Övriga personalkostnader	-2 500	0
Sociala kostnader	-8 013	-5 889
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-37 813</b>	<b>-25 689</b>

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 772	-5 772
Avskrivningar tillkommande utgifter	-284 196	-284 196
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2	-2 084
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-289 970</b>	<b>-292 053</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-95 513	-100 502
Övriga räntekostnader	-240	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-95 753</b>	<b>-100 502</b>

**Not 10 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
<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	-498 437	-492 665
Anslutningsavgifter	-108 000	-108 000
Tillkommande utgifter	-4 838 958	-4 554 762
	<b>- 5 445 396</b>	<b>- 5 155 427</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>- 5 445 395</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 5 735 364</b>	<b>395</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 934 840</b>	<b>7 224 809</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	73 020	78 793
Mark	235 770	235 770
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	6 626 049	6 910 246
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	14 561 000	14 561 000
Mark	12 000 000	12 000 000
	<b>26 561 000</b>	<b>26 561 000</b>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<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	-369 352	-367 268
	<b>- 369 352</b>	<b>- 367 268</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2	-2 084
	<b>- 2</b>	<b>- 2 084</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 369 354</b>	<b>- 369 352</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	2

**Not 12 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	594
Skattekonto	12 305	7 207
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 305</b>	<b>7 801</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 897	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 499	1 566
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 284	5 039
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 030	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>102 710</b>	<b>6 605</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	1 219 847	997 777
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 219 847</b>	<b>997 777</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	6 264 000	6 564 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-315 000	-315 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 949 000</b>	<b>6 249 000</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,71%	2019-12-30	1 660 000,00	0,00	180 000,00	1 480 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,88%	2020-09-30	1 229 000,00	0,00	45 000,00	1 184 000,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-12-01	3 675 000,00	0,00	75 000,00	3 600 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 564 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>6 264 000,00</b>

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

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
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 17 Leverantörsskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	139 477	78 357
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>139 477</b>	<b>78 357</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskuld	198	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>198</b>	<b>0</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	120	180
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>120</b>	<b>180</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 578	7 226
Upplupna räntekostnader	9 819	4 731
Upplupna elkostnader	7 321	6 538
Upplupna värmekostnader	49 968	51 507
Upplupna revisionsarvoden	0	1 000
Upplupna styrelsearvoden	27 300	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 822	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	114 085	152 449
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>254 893</b>	<b>245 451</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 292 500	9 292 500

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Under verksamhetsåret så har ett dräneringsarbete påbörjats. Det ska finansieras med egna medel på 500 000 samt ett nytt lån hos Handelsbanken på 2 500 000 mkr.

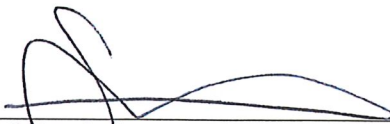
Styrelsens underskrifter

Uppsala, 2019-03-18

Ort och datum



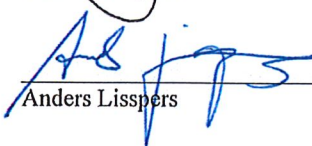
Maria Birck



Sofie Lundqvist



Gustaf Bjurhammer



Anders Lisspers



Carina Dannfors

# 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 revisionssed 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. Revisor 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 2018 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

### 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 revisionssed 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 20/3 2019

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.

### **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 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 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.

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 planliga 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.

---

# 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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

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

