



Brf Gillet nr 9
Org nr 717600-3122
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gillet nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Anna Karin Sköld	Ordförande	Stämman	2013
Joakim Pettersson	Ledamot	Stämman	2012
Peter Sandblad	Ledamot	Stämman	2013
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Gustaf Lantz		Stämman	2012
Anneli Petersson		Stämman	2013
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Lars Grundström		Stämman	
Olov Winberg		Stämman	
 <u>Valberedning</u>			
Marie Burell		Stämman	
Maria Lundberg		Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 22:1 och 22:4 i Uppsala kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Egilsgatan 9 A-C och 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 19 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 45 346 kr och planerat underhåll för 95 122 kr. I underhållskostnaderna ingår upprustningen av föreningslokalen och inköp av nytt sophus. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har under 2001 genomfört en större stamreovering i fastighetens samtliga stammar. Under 2009 genomfördes en totalreovering av balkongerna, där de nya balkongerna liknar de tidigare utseendemässigt, men bottenplattan förstörades med 0,5 kvm. Under 2010 har föreningen färdigställt det mindre arbete med att förbättra putsen på fastigheternas fasader, som påbörjades under 2009.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Större planerade åtgärder enligt upprättad underhållsplan avser omdränering av tomten under verksamhetsåret 2013. Under verksamhetsåret 2015 planeras byte av stuprör samt målning av källare. Under verksamhetsåren 2017-2018 en upprustning av fastigheternas fasader samt målning av fönster.

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.

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.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 7 april 2011 samt en extra stämma den 8 maj 2011, där de nya stadgarna klubbades igenom, samt 25 september 2011 med fyllnadsval till styrelsen. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 44 (2011-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. ökade räntekostnader. Driftskostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år beroende på revideringen av underhållsplanen (en kostnad av engångskarraktär)., Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. det förändrade ränteläget och rörlig ränta.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Soliditet %	10%	9%	8%	9%	9%
Likviditet %	108%	109%	140%	159%	173%

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5 % från 1/1 2012. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 786 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsservice
Tele 2 AB	Kabel TV

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under 2011 har föreningslokalen färdigställt helt och hållet. Föreningen har haft 4 st trädgårdsdagar där vi bl a har förbättrat gårdsytan, lagt nytt grus mm. Ett nytt sophus kom på plats under Juli månad

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	567 847
Årets resultat före fondförändring	57 894
Summa överskott	625 740

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till yttre underhållsfond enl plan	-280 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	95 122
Att balansera i ny räkning	440 862

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 620 312	1 620 213
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 110	- 3 850
Övriga förvaltningsintäkter	3	301	- 29
		<u>1 618 503</u>	<u>1 616 334</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 45 346	- 69 402
Planerat underhåll	5	- 95 122	- 89 195
Fastighetsavgift/skatt		- 46 872	- 45 972
Driftskostnader	6	- 712 403	- 694 802
Övriga kostnader	7	- 15 035	- 14 059
Personalkostnader	8	- 30 925	- 36 932
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 282 855	- 288 269
		<u>-1 228 558</u>	<u>-1 238 631</u>
Rörelseresultat		389 945	377 703
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	2 937	1 541
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	8 478
Räntekostnader och liknande poster	11	- 334 988	- 276 330
		<u>- 332 051</u>	<u>- 266 311</u>
Resultat efter finansiella poster		57 894	111 393
Årets resultat		<u>57 894</u>	<u>111 393</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	8 445 650	8 710 918
Maskiner och inventarier	13	60 968	78 555
		<u>8 506 618</u>	<u>8 789 473</u>
Summa anläggningstillgångar		8 506 618	8 789 473
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		1 143	1 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 407	9 319
		<u>13 550</u>	<u>10 370</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	250 000	430 000
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkning med Swedbank		290 191	168 598
Summa omsättningstillgångar		553 740	608 968
SUMMA TILLGÅNGAR		9 060 358	9 398 441

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 200	40 200
Underhållsfond		283 143	252 343
		<u>323 343</u>	<u>292 543</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		567 847	487 254
Årets resultat		57 894	111 393
		<u>625 740</u>	<u>598 647</u>
<i>Summa eget kapital</i>		949 084	891 190
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	7 596 807	7 949 119
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		203 848	240 085
Leverantörsskulder		49 510	24 835
Skatteskulder		2 806	3 754
Övriga kortfristiga skulder	18	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	258 303	289 458
		<u>514 468</u>	<u>558 132</u>
<i>Summa skulder</i>		8 111 275	8 507 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 060 358	9 398 441
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		9 292 500	9 292 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 304 070 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjutna skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2031
Stamreparation	Rak	40	2042
Elreparation	Rak	50	2034
Balkongreparation	Rak	50	2058
Torktumlare	Rak	10	2017
Tvättmaskin	Rak	10	2013
Tvättmaskin	Rak	10	2015
Tvättmaskin	Rak	5	2012
Tvättmaskin	Rak	5	2013

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 567 412	1 567 413
Hyror, garage	33 000	33 000
Hyror, p-platser	16 300	16 200
Hyror, övriga	3 600	3 600
	<hr/>	<hr/>
	1 620 312	1 620 213
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 110	- 3 600
	<hr/>	<hr/>
	- 2 110	- 3 850
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 19	- 29
Inkassointäkter	320	0
	<hr/>	<hr/>
	301	- 29

	2011-12-31	2010-12-31
Not 4 Reparationer		
Tvättstugor	10 044	0
Gemensamma utrymmen	1 719	10 309
Installationer	21 838	39 558
Huskropp	1 300	1 685
Gårdar och grönanläggningar	2 305	2 876
Garage och parkeringsplatser	8 140	14 974
	<hr/> 45 346	<hr/> 69 402
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler	51 507	3 054
Installationer	0	1 431
Huskroppar	0	74 538
Gårdar och grönanläggningar	43 616	10 172
	<hr/> 95 122	<hr/> 89 195
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	21 321	21 438
Arvode förvaltning	148 716	145 000
Kabel-TV	30 690	19 093
Juridiska kostnader	600	0
Möteskostnader	96	2 014
Övriga förvaltningskostnader	1 600	900
Trädgårdsskötsel	2 309	0
Systematiskt brandskyddsarbete	4 034	0
Obligatoriska besiktningar	0	881
Övriga utgifter, köpta tjänster	14 563	0
Snöröjning	9 707	5 613
Förbrukningsmateriel	9 133	2 348
Fordons- och maskinkostnader	0	2 835
Vatten	52 143	45 034
El	71 944	76 826
Uppvärmning	322 997	341 472
Sophantering	22 550	31 349
	<hr/> 712 403	<hr/> 694 802
Not 7 Övriga kostnader		
Representation	2 240	2 835
Kontorsmateriel	1 575	558
Telefon och porto	120	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	2
Tidskrifter och facklitteratur	549	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 700	4 700
Bankkostnader	325	400
Övriga externa kostnader	5 526	5 564
	<hr/> 15 035	<hr/> 14 059

2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	23 100	27 900
Föreningsvald revisor	800	800
Utbildning, förtroendevalda	500	0
Summa	24 400	28 700
Sociala kostnader	6 525	8 232
	<u>30 925</u>	<u>36 932</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	5 772	5 772
Standardförbättringar	259 496	259 496
Maskiner och inventarier	17 587	23 001
	<u>282 855</u>	<u>288 269</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	349	551
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 539	887
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	41	102
Övriga ränteintäkter	8	1
	<u>2 937</u>	<u>1 541</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	334 963	276 330
Övriga räntekostnader	25	0
	<u>334 988</u>	<u>276 330</u>

	2011-12-31	2010-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	577 230	577 230
Mark	235 770	235 770
Anslutningsavgifter	108 000	108 000
Standardförbättringar	11 255 204	11 255 204
Summa anskaffningsvärden	12 176 204	12 176 204
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 458 030	- 452 258
Anslutningsavgifter	- 108 000	- 108 000
Standardförbättringar	-2 899 256	-2 639 760
	-3 465 286	-3 200 018
Årets avskrivning byggnader	- 5 772	- 5 772
Årets avskrivning standardförbättringar	- 259 496	- 259 496
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 730 554	-3 465 286
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 445 650	8 710 918
Varav		
Byggnader	113 428	119 200
Mark	235 770	235 770
Standardförbättringar	8 096 452	8 355 948
Taxeringsvärden		
bostäder	19 600 000	19 600 000
Totalt taxeringsvärde	19 600 000	19 600 000
varav byggnader	12 400 000	12 400 000
Not 13 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	369 354	369 354
Summa anskaffningsvärden	369 354	369 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 290 799	- 267 798
	- 290 799	- 267 798
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 17 587	- 23 001
	- 17 587	- 23 001
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 308 386	- 290 799
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 968	78 555

2011-12-31 2010-12-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	8 370	5 580
Upplupna ränteintäkter	466	272
Förutbetalda försäkringspremier	3 571	3 467
	<u>12 407</u>	<u>9 319</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	250 000	430 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,40	2012-01-26
90 dagar	150 000	2,60	2012-02-21

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	40 200	252 343	487 254	111 393
Disposition enl årsstämmobeslut		0	111 393	- 111 393
Förändring av underhållsfond			0	0
Avsättning till underhållsfond		30 800	- 30 800	
Uttag ur underhållsfond		0		
Nya insatser och uppl. Avgifter	0			
Årets resultat			0	57 894
Vid årets slut	40 200	283 143	567 847	57 894

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	7 800 655	8 189 204
Avgår nästa års amortering	- 203 848	- 240 085
Skuld vid årets slut	7 596 807	7 949 119

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,28		200 000		200 000	
SBAB	3,49	2014-12-04	1 407 721		9 673	1 398 048
SBAB	3,98	2012-01-08	405 857		4 401	401 456
SBAB	3,98	2012-11-19	682 500		170 000	512 500
SBAB	4,80	2016-12-09	2 000 000			2 000 000
SBAB	4,83	2016-12-09	2 000 000			2 000 000
SBAB	2,54		1 493 126		1 493 126	
STADSHYPOTEK	3,20	2013-10-30		1 488 651		1 488 651
			8 189 204	1 488 651	1 877 200	7 800 655

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

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

2011-12-31 2010-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	6 975	8 106
Upplupna räntekostnader	55 845	42 864
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 863
Upplupna elkostnader	6 300	8 515
Upplupna värmekostnader	35 246	77 869
Upplupna kostnader för administration	0	900
Upplupna revisionsarvoden	800	800
Upplupna styrelsearvoden	23 100	26 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 970	2 835
Förutbetalda hyror och avgifter	128 067	118 006
	<hr/>	<hr/>
	258 303	289 458

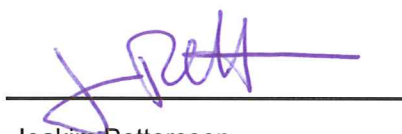
Uppsala 2012-03-20



Anna Karin Sköld



Peter Sandblad



Joakim Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Lars Grundström
Föreningsrevisor



Olov Winberg
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Gillet 9 för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen 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 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 2012-03-29



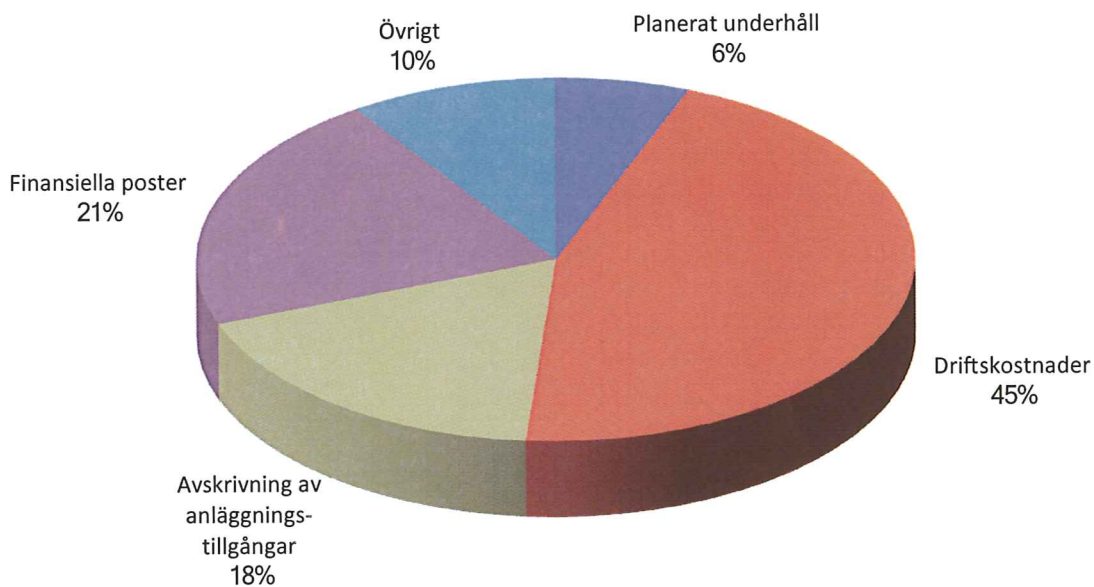
Lars Grundström
Av föreningen vald revisor



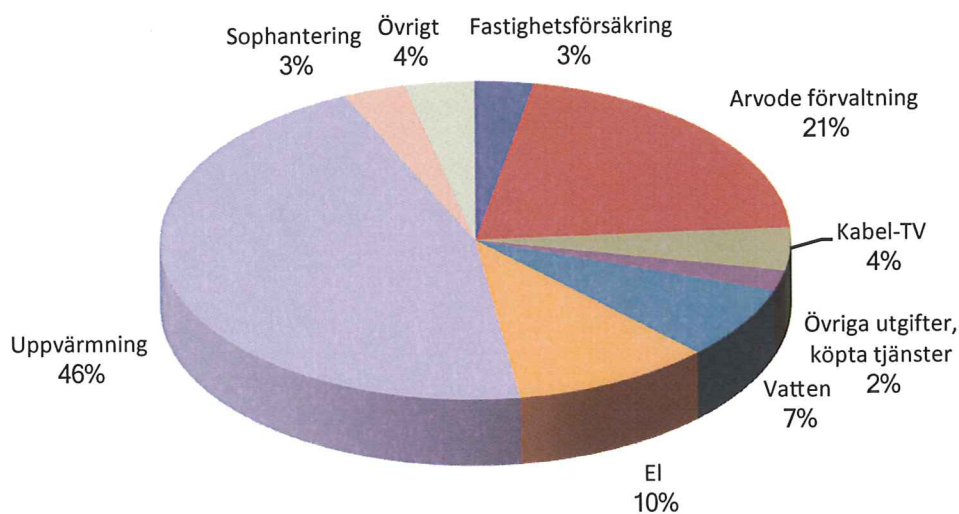
Olov Winberg
Av föreningen vald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	45 346	69 402
Planerat underhåll	95 122	89 195
Fastighetsavgift/skatt	46 872	45 972
Driftskostnader	712 403	694 802
Övriga kostnader	15 035	14 059
Personalkostnader	30 925	36 932
Avskrivning av anläggningstillgångar	282 855	288 269
Finansiella poster	334 988	276 330
Summa kostnader	1 563 546	1 514 961



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Fastighetsförsäkring	21 321	21 438
Arvode förvaltning	148 716	145 000
Kabel-TV	30 690	19 093
Juridiska kostnader	600	0
Möteskostnader	96	2 014
Övriga förvaltningskostnader	1 600	900
Systematiskt brandskyddsarbete	4 034	0
Obligatoriska besiktningar	0	881
Övriga utgifter, köpta tjänster	14 563	0
Snöröjning	9 707	5 613
Förbrukningsmateriel	9 133	2 348
Fordons- och maskinkostnader	0	2 835
Vatten	52 143	45 034
El	71 944	76 826
Uppvärmning	322 997	341 472
Sophantering	22 550	31 349
Summa driftskostnader	710 094	694 802



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2011	2010
	1995	1995
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	11	11
Arvode förvaltning	75	73
Kabel-TV	15	10
Juridiska kostnader	0	0
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	1	0
Trädgårdsskötsel	1	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Obligatoriska besiktningar	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	7	0
Snöröjning	5	3
Förbrukningsmateriel	5	1
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	26	23
El	36	39
Uppvärmning	162	171
Sophantering	11	16
Summa driftskostnader	357	348

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas 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 av 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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

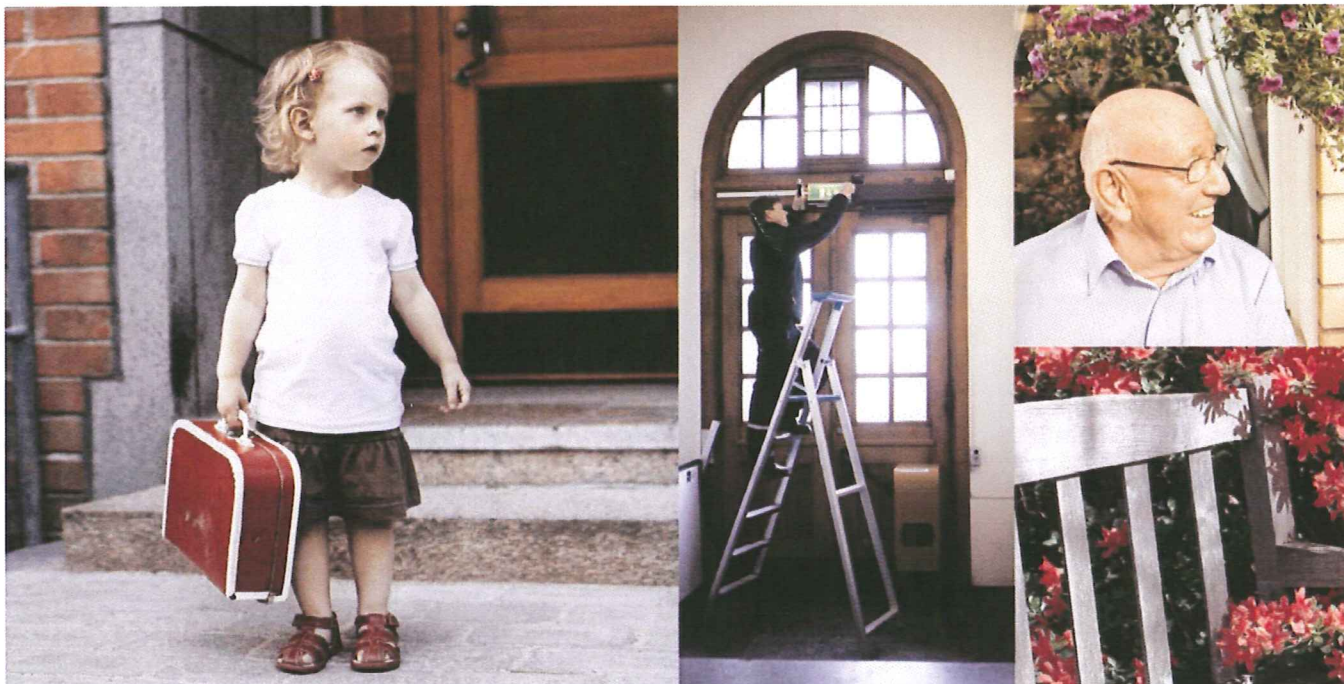
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Gillet nr 9 i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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

