

Brf Gillet 14

# Årsredovisning 2015



MEDIATOR  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning

## Brf Gillet nr 14

Org.nr 717600-0565

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

## Förvaltningsberättelse 2015

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Gillet 14 registrerades 1946.06.18. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	3 st	121,5 kv.m
2 rum och kök	10 st	555,5 kv.m
3 rum och kök	8 st	620,0 kv.m
Parkeringsplatser		9 st
Total bostadsarea uppgår till		1 297 kv.m
Total tomtarea uppgår till		1 204 kv.m

Föreningen äger fastigheten Luthagen 26:1 med gatuadressen Jumkilsgatan 6 och Dalgatan 26-28 i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1947 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Genomfört underhåll

Omdragning av fastighetens el	1994
Fönsterrenovering	1995
Stamrenovering	1998
Säkerhetsdörrar	2000
Byte radiatorventiler	2006
Renovering av bastu	2007
Upprustning av uteplats (nya möbler och grill)	2008
Fasad- och balkongrenovering	2009

### Styrelsen 2015

Mikael Elvin	Ordförande
Katarina Ottosson	Kassör
Malin Ohlsén	Sekreterare
Andreas Johansson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande person:  
Katarina Ottosson och Andreas Johansson.

## Revisor

Tomas Jonasson, BOREV Revisionsbyrå extern revisor

## Valberedning

Louise Davies

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015.04.24 och en extra föreningsstämma 2015.08.25 för att anta nya stadgar. Styrelsen har under 2015 haft 10 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Emvix har ansvarat för fastighetsskötsel och trappstäd.  
Vattenfall levererar fjärrvärme. Energiförsäljning Sverige levererar el till föreningen.  
Föreningen har bredband från Bredbandsbolaget  
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

## Överlåtelser

Under 2015 har 5 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 4 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 562 817 kr, varav reparationer 10 933 kr. Kostnaden för renovering av skyddsrum på 551 884 kr och 2014 års kostnad på 24 563 kronor är uppförda på balansräkningen för avskrivning på 50 år. De största åtgärderna under året har varit:

BLP Entreprenad AB	465 125 kr
Tyréns AB	55 798 kr

## Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Värme (Mvh)	138	153	167	167	153	184
Vatten (Kbm)	1 460	1 821	1 935	1 826	1 738	1 831
El (Kwh)	12 785	14 501	14 691	13 746	13 206	14 428

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna har genomgått en revision under året vilket har medfört att den totala intäkten har minskats med 6 900 kr per år.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning (tkr)	726	730	730	730
Resultat efter finansiella poster (tkr)	108	95	45	63
Balansomslutning (tkr)	2 714	2 663	2 576	2 657
Soliditet ( eget kapital/balansomslutning)	57,3%	54,4%	52,6%	49,2%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	743	771	799	904
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvm)	551	556	556	556

## Verksamheten under 2015

### Skyddsrum

2014 genomförde Myndigheten för Statlig Beredskap, MSB, en besiktning av föreningens skyddsrum. Det resulterade i en mängd anmärkningar. De flesta beror på att den stamrenovering som genomfördes i slutet av 90-talet inte gjordes på ett för skyddsrummet korrekt sätt. Under våren 2015 pågick arbetet med att renovera skyddsrummet. Det tog både längre tid och blev avsevärt mycket dyrare än vad vi räknat med.

### Kabelnät

I samband med ett åskväder sommaren 2014 förstördes fastighetens kabelnät. Eftersom det var så gammalt visade det sig för dyrt att laga, och vi sa därför upp vårt kabel-TV-avtal med Sappa under 2015.

### Andelstal

På årsmötet fattades beslut om en smärre justering av andelstalen, detta föranleddes av att det under 2015 uppdagats att en av föreningens lägenheter av okänd anledning hade en för hög årsavgift. Som en konsekvens av detta gjordes en viss revision av samtliga lägenheters årsavgifter. Föreningens sammanlagda årsavgift för samtliga lägenheter ändrades inte.

### Avgift vid andrahandsuthyrning

I augusti hölls en extra årsstämma. På stämman beslutades om en ändring i stadgarna som ger föreningen en möjlighet att ta ut en avgift i samband med andrahandsuthyrning. De nya stadgarna gäller från 2015-12-30

### Källarstäd

Styrelsemedlemmarna har även under 2015 ansvarat för regelbunden städning av källarutrymmen (golv) inklusive förrådsutrymmen. Detta för att hålla nere kostnaderna för föreningen.

Styrelsemedlemmarna har även rensat och kastat bråte från pannrum, hobbyrum samt källarutrymmen.

## Verksamheten under kommande år

Vi kommer inför sommaren 2016 att köpa in nya trädgårdsmöbler.

Under året kommer en ny underhållsplan att tas fram.

Vi planerar för en spolning av stammarna.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har under året amorterat 36 500 kr (3,6%) av föreningens ingående skuld 2015.

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	119 198
Årets resultat	<u>107 979</u>
	227 177

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	41 400
lanspråkstagande av yttre reparationsfond	0
till balanserat resultat överföres	<u>185 777</u>
	227 177

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER		2014	
	2015	Not		
Årsavgifter	717 528		721 848	
Hysesintäkter	8 025	725 553 1	8 100	729 948
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		180		120
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>725 733</u>		<u>730 068</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-397 541	2, 3	-403 728	
Administrationskostnader	-43 116		-42 064	
Fastighetsavgift	-23 617	-464 274 4	-23 123	-468 915

### Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-10 933		-14 052	
Planerat underhåll	0	-10 933	0	-14 052

### Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad	-115 512		-103 984	
Inventarier	0	-115 512	-12 359	-116 343

### **RÖRELSERESULTAT**

135 014 130 758

### Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	2		788	
Räntekostnader	-27 037	-27 035	-36 486	-35 698

### **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

107 979 95 060

### **ÅRETS RESULTAT**

107 979 95 060

## BALANSRÄKNING

	<u>2015</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2014</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnad	2 052 790		5	1 616 418	
Mark	181 000			181 000	
Inventarier	0	2 233 790	6	0	1 797 418
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Övriga fordringar	322			326	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	40 119	40 441	7	27 519	27 845
<b>Kassa och bank</b>		<u>440 127</u>			<u>837 412</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>2 714 358</u>			<u>2 662 675</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	25 700		8	25 700	
Upplåtelseavgift	1 104 000			1 104 000	
Yttre reparationsfond	199 632	1 329 332		158 232	1 287 932
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	119 198			65 538	
Årets resultat	107 979	227 177		95 060	160 598
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		926 625	9		963 125
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	36 500			36 500	
Leverantörsskulder	76 273			91 843	
Egna skatteskulder	1 968			1 790	
Upplupna kostnader	42 603		10	43 181	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	73 880	231 224		77 706	251 020
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>2 714 358</u>			<u>2 662 675</u>
<b><u>Ställda panter</u></b>					
Fastighetsinteckningar		1 908 500			1 908 500
<b><u>Ansvarsförbindelser</u></b>		Inga			Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor.

### **NOT NR 1**

#### **Hyresintäkter**

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Hyra, p-platser	<u>8 025</u>	<u>8 100</u>
SUMMA	<u>8 025</u>	<u>8 100</u>

### **NOT NR 2**

#### **Driftskostnader**

	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Fastighetsskötsel	54 604	54 816
Fastighetsskötsel extra	2 767	3 577
Städning Entreprenad	36 272	36 506
Serviceavtal	6 806	6 715
El	29 769	31 034
Värme	118 616	127 252
Vatten	38 501	45 328
Sophämtning	23 250	19 624
Försäkring	20 080	20 005
Kabel TV	3 985	7 971
Arvoden förtroendevalda	22 000	21 999
Sociala avgifter, arvoden	6 911	6 912
Revisionsarvode	9 500	9 188
Övriga fastighetskostnader	<u>24 480</u>	<u>12 801</u>
SUMMA	<u>397 541</u>	<u>403 728</u>

**NOT NR 3**

**Personalkostnader**

**Löner och arvoden**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsen	<u>22 000</u>	<u>21 999</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	22 000	21 999
Sociala avgifter	<u>6 911</u>	<u>6 912</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	28 911	28 911

**NOT NR 4**

**Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1947 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2014 uppgick till maximalt 1.217 kr/lgh och för 2015 maximalt 1.243 kr/lgh.  
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 5**

**Luthagen 26:1**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	13 800 000	13 800 000
Byggnadsvärde	8 800 000	8 800 000
Markvärde	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>13 800 000</u>	<u>13 800 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 800 000	13 800 000
<b>Bokfört värde:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Byggnad</b>	410 355	410 355
<b>Fastighetsförbättringar</b>	<u>1 144 433</u>	<u>1 144 433</u>
Anskaffningsvärde	1 554 788	1 554 788
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 212 933	-1 158 949
Årets avskrivningar	<u>-53 984</u>	<u>-53 984</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 266 917	-1 212 933
Utgående restvärde enligt plan	<u>287 871</u>	<u>341 855</u>
<b>Fasad- och balkongreovering</b>	1 500 000	1 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-250 000	-200 000
Årets avskrivningar	<u>-50 000</u>	<u>-50 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 000	-250 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 200 000</u>	<u>1 250 000</u>
<b>Skyddsrum</b>	24 563	0
Uppfört under året	<u>551 884</u>	<u>0</u>
Anskaffningsvärde	<u>576 447</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-11 528</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 528	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>564 919</u>	<u>0</u>



<b>Pågående arbete</b>	24 563	0
Uppfört under året	0	24 563
Omförs till skyddsrum	<u>-24 563</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	0	<u>24 563</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>2 052 790</u>	<u>1 616 418</u>

Byggnaden är avskriven.

Fastighetsförbättringar skrivs av med 4,7% per år.

Fasad- och balkongrenovering skrivs av med 3,33% per år.

Skyddsrum skrivs av med 2% per år.

**NOT NR 6**

**Inventarier**

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Inventarier</b>	227 521	227 521
Ingående ackumulerade avskrivningar	-227 521	-215 162
Årets avskrivningar	0	<u>-12 359</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-227 521</u>	<u>-227 521</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**NOT NR 7**

**Förutb.kostnader/uppl.intäkter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	21 755	18 893
Förutbetald serviceavgift	4 704	4 641
Förutbetald fastighetsskötsel	13 660	0
Förutbetald kabeltvavgift	0	3 985
<b>SUMMA</b>	<u>40 119</u>	<u>27 519</u>

**NOT NR 8**

**Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	1 129 700	158 232	65 538	95 060
Disposition av 2014 års resultat		41 400	53 660	-95 060
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				107 979
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>1 129 700</u>	<u>199 632</u>	<u>119 198</u>	<u>107 979</u>

**NOT NR 9**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Stadshypotek	2017.01.30	4,13%	488 125
Stadshypotek	2016.07.30	1,05%	<u>475 000</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<u>963 125</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-36 500
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>926 625</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2020.12.31			780 625

**NOT NR 10**

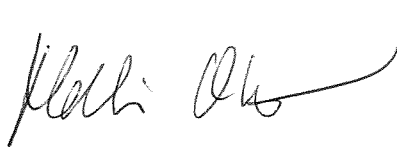
**Upplupna kostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Upplupen räntekostnad	4 191	4 769
Beräknat revisionsarvode 2015	9 500	9 500
Beräknade styrelsearvoden 2015	22 000	22 000
Beräknade sociala avgifter	6 912	6 912
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>42 603</u>	<u>43 181</u>

**Uppsala**



Mikael Elvin



Malin Ohlsén



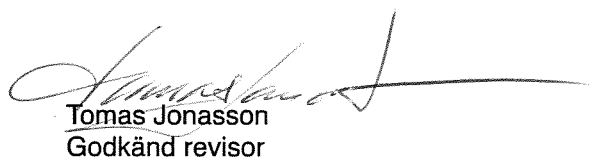
Katarina Ottosson



Andreas Johansson

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den *16 mars 2016*



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

# Borev revisionsbyrå AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gillet nr 14 org.nr. 717600-0565

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Gillet nr 14, för räkenskapsåret  
2015.01.01 – 2015.12.31

### *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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen, Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 16 mars 2016

  
Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)