

Årsredovisning

Brf Gillet nr 12

org nr 717600-3098

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse 2014

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 22:2 och 22:3 i Uppsala kommun med gatuadressen Swedenborgsgatan 32- 34. Byggnaderna uppfördes 1945 och föreningens ekonomiska plan registrerades 1948-08.15.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	9 st
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	12 st
Total bostadsarea uppgår till	1792,5 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos TyggHansa.

Genomfört underhåll

	ÅR
- Trapphus	2000
- Stambyte,badroomsrenovering, el	2001-2002
- Tak och Balkongrenovering	2004
- Portar och Säkerhetsdörrar	2007
- Fasadrenovering	2009
- Inspektion samt erforderlig tätning av rökkanaler (Igh 1101 i trappuppgång 32A har eldningsförbud då tillträde till lägenhet ej medgavs)	2010
- Utbyte av undercentral för värme och vatten två extra fläktar installerades i torkrum i hus 34, timer installerades i tvättstugan i hus 34.	2011

- Obligatorisk Ventilationskontroll

2013

En löpande underhållsplan finns och uppdateras kontinuerligt.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-06 haft följande sammansättning

Robert Jansson	Ordförande	
Åsa Petters	Kassör	
Birgitta Andersson	Sekreterare	
Fredrik Servalin	Ledamot	
Fredrik Oscarsson	Ledamot	avflyttad
Lars Johansson	suppleant	
Petter Arvidsson	Suppleant	

Revisorer

Linda Emilsson		
Andreas Erikson	Suppleant	avflyttad

Valberedning

Martin Svanström
Niklas Emeneus

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-06.

Styrelsen har under 2014 haft 10 st protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av föreningens styrelseledamöter två i förening.

Avtal

Föreningen har med ML Mark och Fastighetsskötsel haft avtal för gräsklippning och snöröjning och Upplands Boservice för snöröjning. Avtal med ComHem för KabelTV.

Avtal finns för elleverans med Telge energi. Vattenfall står för eldistribution samt leverans av fjärrvärme. Uppsala kommun samt Returpapperscentralen anlitas för hantering av avfall.

Mediator har anlitas för ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister.

Överlåtelser

Under 2014 har 12 st (4 st) överlåtelser av bostadsrätt skett.

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 143 425 kr, varav reparationer 44 225 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 434	1 441	1 449	1 420
Resultat efter finansiella poster (tkr)	102	124	158	-14
Balansomslutning (tkr)	10 560	10 641	10 632	10 746
Soliditet*	10%	10%	9%	8%
Bankskuld (kr/kvm bryta)	5 084	5 190	5 296	5 403
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	748	748	748	748

*Soliditet, det egna kapitalet i förhållande till de totala tillgångarna.

Verksamheten under 2014

Styrelsen beslutade att ersätta dräneringen runt husen och Bjerking anlätades för att ta fram en handlingsplan. Skuttunge Mark och Bygg anlätades för uppdraget.

En extra soptömning 1 gång /vecka av brännbart avfall infördes under året i sophus utanför hus 34. En ny sandlåda har införskaffats under året.

Föreningen har haft två städdagar under året, en på våren och en på hösten.

Beslut fattades efter omröstning i slutet av året att ta ned en björk vilket skedde i januari 2015.

Inför 2014 så har ett nytt regelverk för redovisning införts och föreningen har valt att redovisa enligt regelverket K3.

Verksamheten under kommande år

Dräneringen kommer att slutföras under 2015. ML Mark och Fastighetsskötsels avtal kommer att sägas upp och Upplands Boservice kommer att anlitas för trädgårdsskötseln. Ävern övriga avtal kommer att ses över under 2015.

Underhållsplanering

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas minst ett belopp enligt föreningens underhållsplan eller 0,3% av taxeringsvärdet. Föreningen har en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Förslag till resultatdisposition:

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

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	442 832
Årets resultat, överskott	<u>102 457</u>
	545 289

Styrelsen föreslår att:

Till underhållsfond avsättes	102 000
i ny räkning överföres	<u>443 289</u>
	545 289

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat och balansräkning samt tilläggsupplysningar och noter.

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER			
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2014</u>		<u>Not</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	1 340 520			1 340 520
Hysesavgifter p-plats	46 800	1 387 320		49 050
				1 389 570
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		46 861	1	51 020
SUMMA INTÄKTER		<u>1 434 181</u>		<u>1 440 590</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-490 046		2	-551 846
Administrationskostnader	-39 564		3	-38 438
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-40 161	-569 771	4	-39 930
				-630 214
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-44 225			-16 776
Planerat underhåll	-99 200	-143 425		-27 541
				-44 317
Personalkostnader		-77 638	5	-80 997
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-246 901		6	-246 901
Inventarier	0	-246 901	7	0
				-246 901
RÖRELSERESULTAT		396 446		438 161
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	8 120			7 148
Räntekostnader	-302 108	-293 988		-320 874
				-313 726
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		102 457		124 435
ÅRETS RESULTAT		<u>102 457</u>		<u>124 435</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2014</u>	<u>Not</u>	<u>2013</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader och Mark	8 741 268	6	8 988 169	
Inventarier	0	8 741 268 7	0	8 988 169
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	0		0	
Övriga fordringar	15 215	8	9 556	
Förutb kostnader och uppl intäkter	43 115	58 330 9	42 120	51 676
Kassa och bank		<u>1 760 685</u>		<u>1 600 995</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 560 283</u>		<u>10 640 840</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	39 200	10	39 200	
Underhållsfond	624 128	663 328	524 128	563 328
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	442 832		418 397	
Årets resultat	102 457	545 289	124 435	542 832
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		8 921 678 11		9 112 430
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	190 752		190 752	
Leverantörsskulder	57 212		45 404	
Egna skatteskulder	0		0	
Personalens källskatt	816		6 677	
Sociala avgifter	854		6 993	
Upplupna kostnader	93 833	12	89 129	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	86 521	429 988	83 296	422 251
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>10 560 283</u>		<u>10 640 840</u>
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		9 912 000		9 912 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		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.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2012:1(K3). Inga jämförelsetal har omräknats enligt K-regelverket för 2013.

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

Övriga intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kabel TV	45 540	45 540
Övriga intäkter	<u>1 321</u>	<u>5 480</u>
SUMMA	<u>46 861</u>	<u>51 020</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel extratjänster	55 920	103 206
Obligatoriska besiktningar	0	12 350
El	38 377	40 646
Värme	217 397	214 290
Vatten	60 018	71 807
Sophämtning	31 834	30 032
Försäkringar	26 800	25 586
KabelTV	46 152	45 168
Övriga fastighetskostnader	<u>13 549</u>	<u>8 762</u>
SUMMA	<u>490 046</u>	<u>551 846</u>

NOT NR 3

Administrationskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Redovisningstjänster	<u>39 564</u>	<u>38 436</u>
SUMMA	<u>39 564</u>	<u>38 436</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 1961 och betalar en kommunal fastighetsavgift som för 2014 uppgick till 1 217:-/lgh . Fastighetens taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Föreningen har en person deltidsanställd för trappstädning.

	Löner och arvoden	
	2014	2013
Lön	36 262	35 362
Styrelsearvode	21 900	24 400
Revisionsarvode	0	600
SUMMA	58 162	60 362
Sociala avgifter	19 476	20 635
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	77 638	80 997

NOT NR 6

**Byggnader och mark
Svartbäcken 22:2**

Taxeringsvärde:	21 000 000	21 000 000
Byggnadsvärde	13 800 000	13 800 000
Markvärde	7 200 000	7 200 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	21 000 000	21 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	21 000 000	21 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	2014	2013
Byggnader	655 890	655 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-655 890	-655 890
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-655 890	-655 890
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Renovering	1 083 000	1 083 000
Till fullo avskriven 2012	-1 083 000	-1 083 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

9(11)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Stamrenovering	6 250 000	6 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 468 750	-1 343 750
Årets avskrivningar	<u>-125 000</u>	<u>-125 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 593 750	-1 468 750
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 656 250</u>	<u>4 781 250</u>
Fasadrenovering	2 322 657	2 322 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-231 198	-173 132
Årets avskrivningar	<u>-58 066</u>	<u>-58 066</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-289 264	-231 198
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 033 393</u>	<u>2 091 459</u>
Tak och Balkongrenovering	2 100 000	2 100 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-472 500	-420 000
Årets avskrivningar	<u>-52 500</u>	<u>-52 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-525 000	-472 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 575 000</u>	<u>1 627 500</u>
Säkerhetsdörrar	527 209	527 209
Ingående ackumulerade avskrivningar	-78 449	-67 114
Årets avskrivningar	<u>-11 335</u>	<u>-11 335</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 784	-78 449
Utgående restvärde enligt plan	<u>437 425</u>	<u>448 760</u>
Utgående redovisat värde byggnader	<u>8 702 068</u>	<u>8 948 969</u>
Mark		
Anskaffningsvärde	<u>39 200</u>	<u>39 200</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>8 741 268</u>	<u>8 988 169</u>

Avskrivningsplaner

Stamrenovering, 50 år linjär avskrivningsplan, 2% per år.

Fasadrenovering, 40 år linjär avskrivningsplan, 2,5% per år.

Tak och Balkongrenovering, 40 år linjär avskrivningsplan, 2,5% per år.

Säkerhetsdörrar, 46 år linjär avskrivningsplan, 2,15% per år.

NOT NR 7

Inventarier

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Inventarier med anskaffningsvärde 176 884 är till fullo avskrivna.

KabelTV med anskaffningsår 1998 och till värdet 73 437 är till fullo avskriven.

Bredband med anskaffningsår 2003 och värdet 20 625 är till fullo avskrivet.

NOT NR 8	Övriga Fordringar	
	2014	2013
Skattekonto	9 879	8 926
Skattefordringar	5 336	578
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>52</u>
SUMMA	15 215	9 556

NOT NR 9	Förutbetalda kostn/Uppl Intäkter	
	2014	2013
TryggHansa	27 604	26 800
ComHem	11 677	11 538
Returpappercentralen	3 465	3 458
OneCom	<u>369</u>	<u>324</u>
SUMMA	43 115	42 120

NOT NR 10	Förändring av eget kapital			
	Insats kapital	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	39 200	524 128	418 397	124 435
Disp. av 2013 års resultat		100 000	24 435	-124 435
Årets resultat				<u>102 457</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	39 200	624 128	442 832	102 457

NOT NR 11	Skulder kreditinstitut		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2017.09.25	2,950%	650 250
Swedbank	2022.09.26	3,480%	2 280 000
Swedbank	2015.09.26	3,360%	2 497 500
Swedbank	2016.09.26	3,200%	2 008 125
Swedbank	2019.08.23	2,480%	1 676 555
SUMMA FASTIGHETSLÅN			9 112 430
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-190 752
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			8 921 678
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			8 158 670

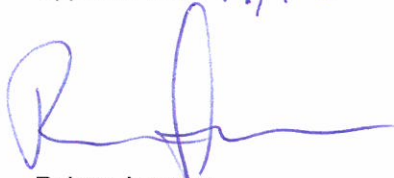
NOT NR 12

Upplupna kostnader

	2014	2013
Upplupna räntor	41 507	44 095
Ber vattenkostnad	5 204	10 016
Ber renhållning	2 006	1 689
Fora	1 264	44
Ber arvoden	22 400	21 100
Ber sociala avgifter	7 038	6 629
Uppl soc. avgifter	1 670	0
Bravida	1 194	0
Bjerkings	11 550	0
Ber snöröjning	0	2 206
Brandskyddskontroll	0	3 350
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	93 833	89 129

För Brf Gillet nr 12

Uppsala 2015 - 19/4-2015



Robert Jansson



Åsa Petters



Fredrik Servelin



Birgitta Andersson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 30/4-2015



Linda Emilsson
Revisor

