

Årsredovisning för
Brf Gillet nr 4
717600-3544
Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gillet nr 4, 717600-3544 får härmed avge årsredovisning för 2012. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Föreningens byggnader

Byggnaderna, som uppfördes under år 1944, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Svartbäcken 30:1 och 30:2. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av två bostadshus med 33 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 1 lokal. Till byggnaderna hör också 12 st parkeringsplatser samt ett garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala bostadsytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 729 kvm. Total lokalyta: 22 kvm.

Lägenhetsfördelning

3	1 rum och kök
24	2 rum och kök
3	3 rum och kök
3	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Under 2004 tog föreningen fram en ny underhållsplan i samarbete med Bjerking's Ingenjörbyrå. Planen behandlar status, föreslagna åtgärder och skattade kostnader gällande byggnaden som sådan samt tekniska installationer, som exempelvis el och VVS.

Under den närmaste 10 års perioden finns planerade åtgärder för nämare 2,5 miljoner kronor, där den tyngsta posten utgörs av en fasadrenovering.

Renoveringar

Stamrenovering	1993-1994
Balkongrenovering	1997
Fönsterrenovering	2002
Nya yttre källardörrar	2004
Sopskåp	2005
Nybelysn. på gården	2008
Nya elplintar	2008
Nya lägenhetsdörrar	2009
Fasadrenovering	2012

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Upplands Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-06-21.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av basbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av basbeloppet.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter.

Årets styrelse har haft följande sammansättning:

Ann-Sofie Johansson	Ledamot	Ordförande
Petra Thore	Ledamot	Sekreterare
Per Sax Kaijser	Ledamot	Kassör
Annette Andersson	Ledamot	
Andreas Widgren	Suppleant	

Ann-Sofie och Per Sax Kaijser har stått som firmatecknare.

Styrelsen har under året haft 8 stycken protokollförda möten.

Årsstämman för räkenskapsåret 2012 beräknas ske den 13 mars 2013.

Revisorer

Catharina Persson (sammankallande)
Monica Killander

Valberedning

Sofia Johansson (sammankallande)
Elisabeth Oskarsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En lyckad vårstädning.
- Fasadrenovering.
- Sålda cyklarna från rensningen, för pengarna vi fick ihop bjöd styrelsen på en grill lunch som plåster på sårerna för fasadrenovering vi fick genomföra under hela sommaren.
- Föreningen har tecknat ett jouravtal med Swesafe om förvaring av huvudnycklar.
- Sedan i juni har föreningen en behållare för pappersåtervinning enligt avtal med Ragn-Sells.
- Styrelsen har tagit emot en offert för målning av fönsterbleck men bordlagt frågan tills föreningsstämman tagit beslut.
- Elmangel inkopplad på Swedenborgsgatan.
- De element som behövdes tittas över är fixade.
- Ännu en vattenpump utbytt och vi hoppas att problemet med varm/kallvatten tillsist är löst.
- Vattenskada, sköldungagatan 28.
- Ett "välkommbrev" med all information om föreningen är utformat. Tanken är att ge det till alla nyinflyttade då lägenhetspärmarna inte är uppdaterade på ett tag och de är svåra att hålla uppdaterade.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott. Vilket beror på den omfattande fasadrenoveringen. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och på hur fastigheternas taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/avgift erläggs med 1365 kr per lägenhet samt 1% för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Räntebidrag

Upphört från fr o m 2011.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2013.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB i Uppsala.

Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 115	1 121	1 121	1 122
Årets resultat, tkr	522	118	59	179
Underhållsfond, tkr	893	797	641	541
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	618	609	609	609
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 524	1 943	2 034	2 214
Genomsnittlig skuldränta, %	3,7	3,8	3,1	2,9
Fastighetens belåningsgrad, %	99	85	85	89
Taxeringsvärde, tkr	16 816	16 816	16 816	11 885

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämman förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	75 927
årets resultat	-522 183
Totalt	-446 256
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråk tas	-493 350
reserveras till underhållsfond	155 900
reserveras till trädgårdsfond	5 000
i ny räkning överförs	-113 806
Totalt	-446 256

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	1 114 706	1 120 735
S:a Nettoomsättning		<u>1 114 706</u>	<u>1 120 735</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-1 135 073	-546 894
Fastighetsavgift		-45 205	-43 126
Övriga externa kostnader		-68 529	-64 881
Personalkostnader	3	-43 053	-44 369
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 291 860</u>	<u>-699 270</u>
Avskrivningar	4,5	-203 808	-171 126
Rörelseresultat		<u>-380 962</u>	<u>250 339</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		5 363	5 386
Räntekostnader		-146 584	-137 586
Resultat efter finansiella poster		<u>-522 183</u>	<u>118 139</u>
Resultat före skatt		<u>-522 183</u>	<u>118 139</u>
Årets resultat		<u>-522 183</u>	<u>118 139</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 414 122	3 957 608
Inventarier	5	6 690	13 380
		<u>4 420 812</u>	<u>3 970 988</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 420 812</u>	<u>3 970 988</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	1 837
Avräkning skatter		1 030	989
Skattefordringar		2 326	4 405
Övriga kortfristiga fordringar		-	1 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	13 417	12 926
		<u>16 773</u>	<u>21 994</u>
Kassa och bank	7	679 492	807 918
Summa omsättningstillgångar		<u>696 265</u>	<u>829 912</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 117 077</u>	<u>4 800 900</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		68 100	68 100
Upplåtelseavgift		45 000	40 000
Underhållsfond		893 353	797 394
		<u>1 006 453</u>	<u>905 494</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		75 927	58 748
Årets resultat		-522 183	118 139
		<u>-446 256</u>	<u>176 887</u>
Summa eget kapital		<u>560 197</u>	<u>1 082 381</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Skulder till kreditinstitut		4 216 021	3 359 975
		<u>4 216 021</u>	<u>3 359 975</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		147 976	156 020
Leverantörsskulder		58 886	69 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	133 997	132 652
		<u>340 859</u>	<u>358 544</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 117 077</u>	<u>4 800 900</u>

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	5 896 000	5 621 000
------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga *Inga*

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta
Fastighetens belåningsgrad

*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån
i förhållande till fastighetens bokförda värde.*

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	2
Stamreovering	3
Balkongreovering	4
Säkerhetsdörrar	2
Inventarier, verktyg och installationer	20
Fasadreovering	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hyror	-	3 720
Garage och p-platser	27 046	29 208
Årsavgifter	1 067 856	1 067 856
Kabel-Tv	19 200	19 200
Kravavgift	600	750
Öresutjämning	4	1
Summa	1 114 706	1 120 735

Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	64 565	62 507
Övriga fastighetskostnader	20 402	3 194
Reparationer	65 140	68 150
Reparation byggnad	493 354	-
El	39 667	47 636
Fjärrvärme	317 845	252 854
Vatten	59 562	44 202
Sophämtning	27 118	25 803
Fastighetsförsäkring	16 505	12 488
Kabel-Tv	30 915	30 060
Summa	1 135 073	546 894

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	33 000	33 000
Revisionsarvode	1 000	1 000
Övriga ersättningar	-	-
Summa	34 000	34 000
Sociala kostnader	9 053	10 369
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	43 053	44 369

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	645 500	645 500
Utgående anskaffningsvärde	645 500	645 500
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-487 170	-474 260
Årets avskrivning på byggnad	-12 910	-12 910
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-500 080	-487 170
Utgående redovisat värde på byggnad	145 420	158 330
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	600 000	600 000
Utgående anskaffningsvärde	600 000	600 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-336 000	-312 000
Årets avskrivningar	-24 000	-24 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-360 000	-336 000
Utgående redovisat värde för renovering	240 000	264 000
Stamrenovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	4 762 024	4 762 024
Utgående anskaffningsvärde	4 762 024	4 762 024
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 657 571	-1 538 520
Årets avskrivningar	-119 051	-119 051
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 776 622	-1 657 571
Utgående redovisat värde för renovering	2 985 402	3 104 453
Sophus		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	30 625	30 625
Utgående anskaffningsvärde	30 625	30 625
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-30 625	-30 625
Utgående avskrivningar enligt plan	-30 625	-30 625
Utgående redovisat värde för renovering	-	-

Säkerhetsdörrar

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	423 750	423 750
Utgående anskaffningsvärde	423 750	423 750
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-25 425	-16 950
Årets avskrivningar	-8 475	-8 475
Utgående avskrivningar enligt plan	-33 900	-25 425
Utgående redovisat värde för renovering	389 850	398 325

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	32 500	32 500
Utgående anskaffningsvärde	32 500	32 500
Utgående redovisat värde för mark	32 500	32 500

Taxeringsvärde

	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	10 816 000	10 816 000
Taxeringsvärde mark:	6 000 000	6 000 000
	16 816 000	16 816 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	16 800 000	16 800 000
Lokaler:	16 000	16 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	130 286	130 286
Utgående anskaffningsvärde	130 286	130 286
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-116 906	-110 216
Årets avskrivning	-6 690	-6 690
Utgående avskrivningar enligt plan	-123 596	-116 906
Utgående redovisat värde	6 690	13 380

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
ComHem	7 764	7 729
Förutbetalt Länsförsäkringar	5 654	5 197
	13 418	12 926

Not 7 Kassa och Bank

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	466	277
Swedbank	54 146	681 034
Nordea	498 243	126 607
Handelsbanken	126 637	
	679 492	807 918

Not 8 Eget kapital

	Insats- Trädgårds- kapital	Trädgårds- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	68 100	40 000	797 394	58 748	118 139
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till trädgårdsfond		5 000			
Överföring till underhållsfond			155 900		
Ianspråktagande av underhållsfond			-59 940		
Balanseras i ny räkning				17 179	-118 139
Årets resultat					-522 183
Belopp vid årets utgång	68 100	45 000	893 354	75 927	-522 183

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2012 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
<i>Långgivare</i>				
Nordea	3,132	Rörligt	37 956	1 878 822
Nordea	3,132	Rörligt	38 000	1 024 500
Nordea	3,132	Rörligt	38 000	1 024 500
Stadshypotek	5,13	2013-03-01	20 312	272 834
Stadshypotek	5,13	2013-03-01	13 708	163 341
Totalt			147 976	4 363 997
Kortfristig del nästa års amortering				-147 976
				4 216 021

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	63 503	79 730
Upplupna räntor	10 008	10 984
Upplupen el, dec	3 853	4 000
Upplupen fjärrvärme dec	37 858	30 000
Upplupen reparationer	18 775	7 939
	133 997	132 653

Underskrifter

Uppsala, 2013- -

Ann-Sofie Johansson
Styrelseordförande

Petra Thore
Sekreterare

Per Sax Kaijser
Kassör

Annette Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013- -

Catharina Pettersson

Monica Killander