

Årsredovisning för
Brf Gillet nr 4
717600-3544
Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gillet nr 4, 717600-3544 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Uppsala kommun och har beteckningarna Svartbäcken 30:1 och 30:2.

På fastigheterna finns två bostadshus innehållande 33 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 1 lokal. Till byggnaderna hör också 12 parkeringsplatser samt ett garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 1 729 kvm. Total lokalyta är 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

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med lägst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1944.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stamrenovering	1993-1994
Balkongrenovering	1997
Fönsterrenovering	2002
Nya yttre källardörrar	2004
Sopskåp	2005
Nybelysning på gården	2008
Nya elplintar	2008
Nya lägenhetsdörrar	2009
Fasadrenovering	2012
Takarbeten	2013
OVK-besiktning	2013
Byte av termostater	2013

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Upplands Fastighetsservice AB.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

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

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift med 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Pia Andreasen	Ordförande
Hanna Svensk	Sekreterare
Helene Lindberg	Kassör
Henrik Laginder	Ledamot

Aysha Limbaiysa Suppleant Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av den eller de som styrelsen utser.
- Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Petra Thore
Andreas Widgren
Revisorsuppleant
Magdalena Hellström

Valberedning

AnnSofie Johansson Sammankallande
Anette Andersson
Suppleant
Petra Thore

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % 2014-07-01.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015. Budgeten visar på ett resultat på ~~-1 868 900 kronor~~ varav minst 1 937 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll. Underskottet beror på en planerad omdränning som är budgeterad med 2 000 000 kr.

+467 kronor

He

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

- Vi hade under både våren och hösten städning av trädgården och gemensamma ytor i fastigheterna. Uppslutningen var stor och arbetet har gått fint. Vi har haft container hemma vid bägge tillfällena. Vi har bjudit på korvgrill och fika.
- Vi har fått en ny fastighetsskötare, Peter. Servicen och tillsynen har förbättrats väsentligt. Kanter, buskar och träd har klippts.
- Enligt underhållsplanen har vi genomfört en översyn av yttertaken. Vi har enligt protokollet åtgärdat att göra runt takluckorna på Sköldungagatan och detta planeras till sensommaren 2015
- Under augusti gjordes vi uppmärksamma på att vi eventuellt kan ha för mycket fukt i golvet i tvättstugan på Sköldungagatan. Golvet runt brunnen vittrar sönder. Anticimex anlätades för att genomföra fuktmätning i bägge fastigheterna. Då den rapporten visade att dränering var att rekommendera anlätades Relita för att filma rören vid nämnda brunn. Med detta som underlag har styrelsen beslutat att genomföra ett renoveringsarbete som omfattar dränering av bägge fastigheterna samt renovering/byten av dagvattenledningar. Till vår hjälp ska vi ha en projektledare, Håkan Blomqvist. Styrelsen har upphandlat den tjänsten. Arbetet väntas starta i april och vara klart slutet juni. Det ska ske utan avgiftshöjning.
- Avgiftshöjning skedde 2014 07 01 med 10%
- Styrelsen har startat arbete med att flytta lån från Nordea till Swedbank och då omförhandla räntorna. Ska avslutas under våren.

Medlemsinformation

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	46	43
Tillkommande medlemmar	5	8
Avgående medlemmar	-5	-5
Summa	46	46

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 171	1 117	1 115	1 121
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	-124	-522	118
Soliditet %	11	10	11	23
Underhållsfond, tkr	485	556	893	797
Lån per kvm bostadsyta	2 160	2 227	2 524	1 943
Genomsnittlig skuldränta, %	3,0	3,0	3,7	3,8
Taxeringsvärde, tkr	18 616	18 616	16 816	16 816

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-171 203
årets resultat	33 357
Totalt	<hr/> -137 846
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	1 937
reserveras till trädgårdsfond	5 000
i ny räkning överförs	<hr/> -144 783
Totalt	-137 846

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 170 936	1 117 164
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 170 936</u>	<u>1 117 164</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-722 308	-818 690
Övriga externa kostnader		-58 044	-55 495
Personalkostnader	3	-45 816	-41 779
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-197 118	-203 808
Summa rörelsekostnad		<u>-1 023 286</u>	<u>-1 119 772</u>
Rörelseresultat		<u>147 650</u>	<u>-2 608</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		521	977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 814	-121 976
Summa finansiella poster		<u>-114 293</u>	<u>-120 999</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>33 357</u>	<u>-123 607</u>
Resultat före skatt		<u>33 357</u>	<u>-123 607</u>
Årets resultat		<u>33 357</u>	<u>-123 607</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 019 886	4 217 004
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 019 886</u>	<u>4 217 004</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 019 886</u>	<u>4 217 004</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	2 328
Övriga fordringar		7 310	7 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 843	13 715
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>21 213</u>	<u>23 520</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		354 742	223 636
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>354 742</u>	<u>223 636</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>375 955</u>	<u>247 156</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 395 841</u>	<u>4 464 160</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 100	68 100
Trädgårdsfond		55 000	50 000
Fond för yttre underhåll		484 694	555 904
<i>Summa bundet eget kapital</i>		607 794	674 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-171 203	-113 806
Årets resultat		33 357	-123 607
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-137 846	-237 413
Summa eget kapital		469 948	436 591
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 734 491	3 849 647
Övriga skulder		-115 156	-115 156
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 619 335	3 734 491
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		115 156	115 156
Leverantörsskulder		56 184	50 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 218	127 192
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		306 558	293 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 395 841	4 464 160

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckning	5 896 000	5 896 000
Summa ställda säkerheter	5 896 000	5 896 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	147 650	-2 608
Erhållna räntor	521	977
Erlagda räntor	-114 814	-121 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	197 118	203 808
	<u>230 475</u>	<u>80 201</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 475	80 201
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	2 306	-6 746
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	13 480	-14 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 261	58 495
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-115 156	-514 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-115 156	-514 350
Årets kassaflöde	131 105	-455 855
Likvida medel vid årets början	223 637	679 492
Likvida medel vid årets slut	354 742	223 637

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar

	År
Byggnader	50
Stamrening	40
Balkongrening	25
Säkerhetsdörrar	50
Fasadrening	50

520
(5% per år)

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Garage och p-platser	29 526	29 367
Årsavgifter	1 121 250	1 067 856
Kabel-Tv	19 200	19 200
Kravavgift	960	740
Öresutjämnig	-	1
Summa	1 170 936	1 117 164

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	67 510	66 320
Sotning	-	39 848
Övriga fastighetskostnader	16 649	2 074
Reparationer	44 791	42 074
Reparation byggnad	63 554	127 110
El	39 197	40 388
Fjärrvärme	309 328	318 264
Vatten	55 591	57 163
Sophämtning	36 193	36 758
Fastighetsförsäkring	18 086	17 540
Kabel-Tv	31 088	31 061
Fastighetsskatt	40 321	40 090
Summa	722 308	818 690

Not 3 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	36 500	33 000
Totala löner och ersättningar	36 500	33 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 316	8 779
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	45 816	41 779

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	7 148 031	7 148 031
	7 148 031	7 148 031
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-2 931 027	-2 733 909
- Årets avskrivning enligt plan	-197 118	-197 118
	-3 128 145	-2 931 027
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	4 019 886	4 217 004

Taxeringsvärde	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar: Svartbäcken 30:1 och 30:2.</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	11 816 000	11 816 000
Taxeringsvärde mark:	6 800 000	6 800 000
	<u>18 616 000</u>	<u>18 616 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	18 600 000	18 600 000
Lokaler:	16 000	16 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	<u>130 286</u>	<u>130 286</u>
Utgående anskaffningsvärde	130 286	130 286
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-130 286	-123 596
- Årets avskrivning enligt plan	-	-6 690
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-130 286</u>	<u>-130 286</u>
Utgående redovisat värde	-	-

Not 6 Eget kapital

	Medlems- insatser	Trädgårds- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	68 100	50 000	555 904	-113 806	-123 607	436 591
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till trädgårdsfond		5 000				5 000
Reservering till fond för yttre underhåll			55 900			55 900
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-127 110			-127 110
Balanseras i ny räkning				-57 397	123 607	66 210
Årets resultat					<u>33 357</u>	<u>33 357</u>
Belopp vid årets utgång	<u>68 100</u>	<u>55 000</u>	<u>484 694</u>	<u>-171 203</u>	<u>33 357</u>	<u>469 948</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Nordea, 3978 86 06512	3,01	rörligt	9 489	1 778 991	1 816 947
Nordea, 3978 84 34584	3,01	rörligt	9 500	948 500	986 500
Nordea, 3978 84 34592	3,01	rörligt	9 500	948 500	986 500
Nordea, 3978 86 19169	3,01	rörligt	1 200	58 500	59 700
Totalt			29 689	3 734 491	3 849 647

Underskrifter

Uppsala 2015 - 03-10



Pia Andreassen
Styrelseordförande



Hanna Svensk
Sekreterare



Helene Lindberg
Kassör



Henrik Laginder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 03-10



Petra Thore



Andreas Widgren

Revisionsberättelse för Brf Gillet nr 4

Vi valda revisorer för Gillet nr 4 har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

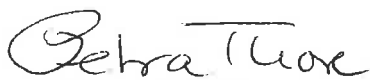
Vår revision har innefattat att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Vi har därmed försäkrat oss om att årsredovisningen inte innehåller uppenbara fel.

Vid revisionen har vi inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför årsmötet

- Att fastställa resultaträkningen och balansräkningen.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 10 mars 2015



Petra Thore



Andreas Widgren