

Årsredovisning 2017

För
Brf Gillet 4

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

Brf Gillet nr 4

717600-3544

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gillet nr 4 (717600-3544), med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31.

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 (2016) uppgår till 1 729 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

Stamrenovering	1993-1994
Balkongrenovering	1997
Fönsterrenovering	2002
Nya yttre källardörrar	2004
Sopskåp	2005
Nybelysning på gården	2008
Nya elplintar	2008
Fasadrenovering	2012
Takarbeten	2013
Byte av termostater	2013
Dränering	2015

Fastighetsförvaltning

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

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight 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 Azets Insight AB.

Styrelse, revisor, 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:

Jonas Svensson, Ordförande
Sofia Lindén, Kassör
Anders Nygren, Ledamot
Henrik Laginder, Suppleant
Caroline Moberg, Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av den eller de som styrelsen utser.
- Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magdalena Hellström
Anna-Lena Nilsson

Revisorsuppleant

Edvin Lundberg

Valberedning

Pia Andreasen
Dominic Ankerstål

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har lämnats oförändrade under 2017

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat på 6 200 kronor varav 21 255 kr skall avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete har under året främst arbetat med den löpande förvaltningen av föreningen.

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	45	44
Tillkommande medlemmar	5	2
Avgående medlemmar	-7	-1
	43	45

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning i tkr	1 224	1 217	1 224	1 171
Resultat efter finansiella poster i kkr	133	126	146	33
Soliditet i %	15	13	11	11
Kassalikviditet	312	259	279	123
Underhållsfond, tkr	575	489	487	485
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 714	2 755	2 776	2 160
Årsavgifter per kvm bostadsyta, kr	679	679	679	648
Genomsnittlig skuldränta	1,3	1,3	1,6	3,1
Taxeringsvärde, tkr	22 200	22 200	18 616	18 616

Från och med den 1 januari 2015 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 (K3). Nyckeltalen för de tidigare åren har inte räknats om.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-Fond för yttre insatser	Fond för yttre underhåll	Trädgårds-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 100	488 568	65 000	-5 780	125 685	741 573
Reservering till fond för yttre underhåll		86 255				86 255
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-65 000			-65 000
Balanseras i ny räkning				104 430	-125 685	-21 255
Årets resultat					133 389	133 389
Vid årets slut	68 100	574 823	-	98 650	133 389	874 962

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 0 kr (1000 000 kr).

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

balanserat resultat	98 650
Trädgårdsfond	-
Årets resultat	<u>133 389</u>
<i>Totalt</i>	232 039
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll	21 255
i ny räkning överförs	<u>210 784</u>
<i>Totalt</i>	232 039

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Redovisningsvaluta är svenska kronor. Samtliga belopp anges i kr om inget annat anges.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	3	1 224 165	1 217 373
Övriga rörelseintäkter		240	660
		<u>1 224 405</u>	<u>1 218 033</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter	4	-669 639	-694 807
Övriga externa kostnader		-73 054	-62 107
Personalkostnader		-55 196	-46 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6	-231 207	-227 950
Rörelseresultat		<u>195 309</u>	<u>186 629</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 920	-61 003
Resultat efter finansiella poster		<u>133 389</u>	<u>125 685</u>
Resultat före skatt		<u>133 389</u>	<u>125 685</u>
Årets resultat		<u>133 389</u>	<u>125 685</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 644 106	4 866 801
Inventarier, verktyg och installationer	6	110 204	21 025
		<u>4 754 310</u>	<u>4 887 826</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 754 310</u>	<u>4 887 826</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		4 136	5 687
Övriga fordringar		222	222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 631	20 115
		<u>24 989</u>	<u>26 024</u>
Kassa och bank		<u>1 001 601</u>	<u>793 569</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 026 590</u>	<u>819 593</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 780 900</u>	<u>5 707 419</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		68 100	68 100
Fond för yttre underhåll		574 823	488 568
Tträdgårdsfond		-	65 000
		642 923	621 668
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		98 650	-5 780
Årets resultat		133 389	125 685
		232 039	119 905
Summa eget kapital		874 962	741 573
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 692 000	4 764 000
Övriga långfristiga skulder		-115 156	-115 156
		4 576 844	4 648 844
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		115 156	115 156
Leverantörsskulder		107 599	52 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 339	149 020
		329 094	317 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 780 900	5 707 419

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	195 309	186 629
Erhållna räntor	-	59
Erlagda räntor	-61 920	-61 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	231 207	227 950
	<u>364 596</u>	<u>353 635</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	364 596	353 635
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 035	-3 007
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 092	19 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	377 723	370 303
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-97 692	-26 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97 692	-26 281
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-72 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 000	-36 000
Årets kassaflöde	208 031	308 022
Likvida medel vid årets början	793 570	485 547
Likvida medel vid årets slut	<u>1 001 601</u>	<u>793 569</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:9 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Allmänna värderingsprinciper

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Byggnaden har delats upp på komponenterna stammar, balkonger, fasad, dörrar, dränering.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	50
Balkonger	25
Fasad	20
Dörrar	50
Dränering	50
Stammar	40
Inventarier	5

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Kassalikviditet

Lån per kvm bostadsyta

Årsavgift per kvm bostadsyta

Genomsnittlig skuldränta

Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked

Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
	30 321	23 643
	1 174 644	1 174 532
	19 200	19 198
	1 224 165	1 217 373

Not 4 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fatighetsskötsel	73 710	71 502
Övriga fastighetskostnader	17 337	13 117
Reparationer	44 446	31 844
Reparation byggnad	-	44 300
El	48 115	45 771
Fjärrvärme	298 577	300 947
Vatten och salt	60 504	63 746
Sophämtning	29 022	29 596
Fastighetsförsäkring	22 997	21 033
Kabel-tv	31 536	31 108
Fastighetsskatt	43 395	41 843
Summa	669 639	694 807

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 399 085	8 429 710
Vid årets slut	8 399 085	8 429 710
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 532 284	-3 340 215
-Årets avskrivning	-222 694	-222 694
Vid årets slut	-3 754 978	-3 562 909
Redovisat värde vid årets slut	4 644 107	4 866 801
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	32 500	32 500
Redovisat värde vid årets slut	32 500	32 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad:	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark:	9 800 000	9 800 000
	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	22 200 000	22 200 000
Lokaler:	-	-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	187 192	160 911
-Nyanskaffningar	97 692	26 281
	<u>284 884</u>	<u>187 192</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-166 167	-160 911
-Årets avskrivning	-8 513	-5 256
	<u>-174 680</u>	<u>-166 167</u>
Redovisat värde vid årets slut	110 204	21 025

Not 7 Långfristiga skulder

<i>Kreditnr</i>	<i>Ränta i %</i>	<i>Lånets</i>	<i>Amorteringar</i>	<i>Lånebelopp</i>	<i>Lånebelopp</i>
	<i>2017-12-31</i>	<i>omsättningsdag</i>	<i>enl låneavtal</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen					
Swedbank, 2856045105	1,15	2019-03-25	28 500	1 857 250	1 885 750
Swedbank, 2856045121	1,65	2021-03-25	28 500	1 857 250	1 885 750
Swedbank, 2856045139	0,91	2018-03-25	15 000	977 500	992 500
			<u>72 000</u>	<u>4 692 000</u>	<u>4 764 000</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

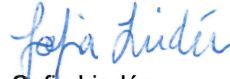
	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	5 896 000	5 896 000
	<u>5 896 000</u>	<u>5 896 000</u>
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

2018-~~03-03~~



Jonas Svensson
Styrelseordförande

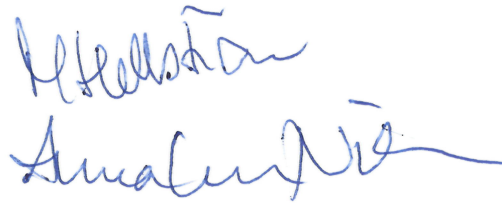


Sofia Lindén
Kassör



Anders Nygren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-~~03-07~~



Håkan Sten
Anders Nygren

Brf Gillet 4, Uppsala

Revisionsberättelse Brf Gillet 4

Vi har granskat Bostadsrättsföreningen Gillet 4:s räkenskaper för tiden 2017-01-01 - 2017-12-31. Vi har funnit dem i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Föreningens tillgångar har kontrollerats mot dess räkenskaper.

Enligt oss finns ingen anledning till anmärkning mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt de protokoll styrelsen fört. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala den 7 mars 2018



Anna-Lena Nilsson
Förtroendevald revisor



Magdalena Hellström
Förtroendevald revisor