

# ÅRSREDOVISNING

2014

BRF Gillesgården, Lund

Org nr 745000-0448

Brf Gillesgården, Lund

## Förvaltningsberättelse för 2014

Brf Gillesgårdens styrelse överlämnar härmed berättelse om verksamheten under år 2014.

Styrelsen består efter 2014 års stämma av Björn Svensson (ordförande), Fredrik Norén (vice ordförande), Gun Wellbo (sekreterare), Anders Kristensson (vicevärd), Peter Bredberg (ordinarie ledamot), Michael Schönström (suppleant) samt Pauline Färdow (suppleant). Valda revisorer är Eva Hammarberg och Ingrid Sandberg. Revisorssuppleant är Lars-Eric Hagborg.

Styrelsen har under 2014 haft 11 möten samt ett extramöte. Under 2014 har 4 lägenheter överlåtits till nya bostadsrättsinnehavare.

Efter föregående års stora renoveringar (relining och omläggning av tak) har styrelsen sett över vår underhållsplan och arbetat med efterdyningarna av bl.a. den takläcka som uppstod vid takrenoveringen 2013. Styrelsen har också arbetat fram material till de som vill renovera badrum, för att detta ska kunna genomföras på rätt sätt, samt slutit ett avtal med Proline om reliningen behöver kompletteras vid renoveringar i enskilda lägenheter.

Styrelsen har under året låtit dra om all el i de gemensamma lokalerna i hus 5, och passade då på att installera bättre belysning. Föreningen har under året bytt bredbandsleverantör vilket sänkt medlemmarnas månadsavgift.

Styrelsen har under det gångna året lagt stor vikt vid att inleda ett mer långsiktigt och hållbart styrelsearbete. Bl.a. har vi undersökt möjligheten att anlita mer hjälp, t.ex. i form av förvaltning och kommit fram till att det inte är rätt väg att gå. Däremot har styrelsen konstaterat att det är viktigt att anlita den externa expertis som behövs vid alla större arbeten.

Fastighetens taxeringsvärde är oförändrat 83 156 000 kr varav 32 000 000 kr är marken och 51 156 000 kr är byggnaderna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens ekonomi är god och föreningen får del av bankens just nu mycket låga utlåningsränta. Vår samlade skuld är 12 867 480 kr

Föreningens bokföring och viss ekonomisk administration har skötts av Malmö Redovisningskonsulter AB.

### Resultat och ställning

	141231	131231	121231	111231
Nettoomsättning	2 951 265	2 969 569	2 896 798	2 881 104
Resultat efter finansiella poster	-512 812	-310 534	-151 886	-81 653
Soliditet	-20,10 %	-22,21 %	-33,10 %	-33,93 %
Kassalikviditet	289,61%	359,95%	295,19 %	246,57 %

## RESULTATRÄKNING

	Not	1401-1412	1301-1312
<b>Föreningens intäkter</b>			
Månadsavgifter o hyror		2 951 265	2 969 959
		<u>2 951 265</u>	<u>2 969 959</u>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 074 636	-2 002 374
Förvaltning		-384 412	-206 328
Fastighetsavgift		-137 300	-122 560
		<u>-2 596 348</u>	<u>-2 331 262</u>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>354 917</b>	<b>638 697</b>
Avskrivning byggnad	3	-22 649	0
Avskrivning fastighetsförbättr	4,5	-583 817	-642 450
Avskrivningar inventarier	6	-22 670	-34 824
		<u>-629 136</u>	<u>-677 274</u>
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>-274 219</b>	<b>-38 577</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		560	2 083
Räntekostnader		-239 153	-274 040
		<u>-178 593</u>	<u>-271 957</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-512 812</b>	<b>-310 534</b>
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-512 812</b>	<b>-310 534</b>

## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastighet Hävdaryggen 1	3	2 242 211	3 653 000
Mark		1 388 140	
Fastighetsförbättringar	4	11 000 710	11 584 527
Fasadrenovering	5	0	0
Inventarier	6	14 683	37 353
<b>Summa</b>		<b>14 645 744</b>	<b>15 274 880</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	1	39 212	50 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 556	30 681
Kassa och bank		1 392 365	1 524 389
<b>Summa</b>		<b>1 458 133</b>	<b>1 605 643</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 103 877</b>	<b>16 880 523</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet:</u>			
Medlemmarnas kapitalinsats	7	168 000	168 000
Medlemmarnas kapitaltillskott		3 536 655	3 536 655
Yttre underhållsfond		250 925	250 925
		<b>3 955 580</b>	<b>3 955 580</b>
<u>Fritt:</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-206 371	104 163
Årets resultat		-512 812	-310 534
		<b>-719 183</b>	<b>-206 371</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 236 397</b>	<b>3 749 209</b>

		2014-12-31	2013-12-31
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>	1		
Inteckningslån		12 363 990	12 683 370
		<u>12 363 990</u>	<u>12 683 370</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>	1		
Leverantörsskulder		50 233	137 383
Förutbetalda årsavgifter		207 666	188 025
Övriga kortfristiga skulder		2 080	2 274
Upplupna kostn o förutbet intäkter		243 511	120 262
		<u>503 490</u>	<u>447 944</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 867 480</b>	<b>13 131 314</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 103 877</b>	<b>16 880 523</b>
<b>Ställda panter och ansvarsförbindelser</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Pantbrev å fastigheten		12 888 000	12 888 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
<b>Taxeringsvärde</b>			
Mark		32 000 000	32 000 000
Byggnad		51 156 000	51 156 000
<b>Summa</b>		<u>83 156 000</u>	<u>83 156 000</u>

## NOTER TILL BALANS- OCH RESULTATRÄKNINGARNA

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Byggnaden skrivs av med 1 %

### Not 2. Specifikation över driftskostnader.

	2014	2013
Vatten och avlopp	137 517	118 010
Fjärrvärme	806 204	861 284
El	92 081	108 122
Renhållning	88 713	89 286
Fastighetsskötsel o städning	172 132	358 514
Reparation och underhåll	481 157	73 670
Försäkringar	58 603	65 556
Kabel-TV	83 349	120 026
Bredband	105 132	192 000
Övriga fastighetskostnader	49 748	15 906
Summa	2 074 636	2 002 374

### Not 3. Fastighet

Anskaffningsvärde	2 264 860	3 653 000
Ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-22 649	0
Bokfört värde	2 242 211	3 653 000

### Not 4. Fastighetsförbättringar

Ingående anskaffningsvärde	17 010 083	11 994 546
Nyanskaffning	0	5 015 537
Ackumulerade ingående avskrivningar	-5 425 556	-4 841 738
Årets avskrivning	-583 817	-583 818
Bokfört värde	11 000 710	11 584 527

2014

2013

Not 5. Fasadrenovering

Ingående anskaffningsvärde	1 477 313	1 477 313
Årets nyanskaffning	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-1 477 313	-1 418 681
Årets avskrivning	0	-58 632
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6. Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	938 913	914 440
Årets nyanskaffning	0	24 473
Ackumulerade avskrivningar	-901 560	-866 736
Årets avskrivning	-22 670	-34 824
Bokfört värde	<u>14 683</u>	<u>37 353</u>

Not 7. Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhåll	Kapitaltillskott	Fritt eget kapital
Ingående	168 000	250 925	3 536 655	-206 371
Stämmobeslut		0		0
Årets resultat				-512 812
Utgående	<u>168 000</u>	<u>250 925</u>	<u>3 536 655</u>	<u>-719 183</u>

Lund 2015-04-07

*Jan Mellor*  
*Börj Sun*

*Fulbe*  
*Anderskin*

*Anderskin*

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-

## Revisionsberättelse till föreningsstämman i Brf Gillesgården


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och styrelseprotokoll i Brf Gillesgården i Lund för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 13 april 2015

  
\_\_\_\_\_  
Eva Hammarberg

  
\_\_\_\_\_  
Ingrid Sandberg



## Valberedningens förslag till ledamöter i brf Gillesgården 2015

Inför årsmötet i brf Gillesgården har valberedningen att föreslå 4 st ordinarie ledamöter, (utgångna mandatperioder för Björn Svensson, Gun Wellbo och Peter Bredberg. Anders Kristensson avgår under pågående mandatperiod).

Därtill kommer 2 st styrelsesuppleanter.

Dessutom ska väljas 2 st revisorer och 1 st revisorssuppleant för 1 år vardera.

### **Valberedningen föreslår följande medlemmar till ordinarie styrelseledamöter:**

Omval Björn Svensson (5B) för en tid av 2 år

Omval Gun Wellbo (9B) för en tid av 2 år

Nyval Michael Schönström (7C) för en tid av 2 år

Nyval Ingrid Amri (9A) för en tid av 1 år

### **Valberedningen föreslår följande medlemmar till suppleant i styrelsen:**

Nyval av Jeanna Isacson (9D) för en tid av 2 år

Nyval av Tobias Johansson (7B) för en tid av 1 år

### **Valberedningen föreslår följande medlemmar till revisionsuppdrag:**

Omval av Eva Hammarberg (5A) som revisor för en tid av 1 år

Omval av Ingrid Sandberg (9B) som revisor för en tid av 1 år

Omval av Lars-Eric Hagborg (5A) som revisorsuppleant för en tid av 1 år

Klas Eklund

Gunnel Fellert

Helena Schönström

## **Styrelsens förslag till valberedning (stadgarna § 8 st 5)**

Styrelsen har att föreslå 2 medlemmar till valberedning (Tomas Franke avflyttad och utgången mandatperiod för Gunnel Fellert).

**Styrelsen föreslår att ingå i valberedningen:**

Helena Schönström  
Klas Eklund  
Anders Kristensson

Brf Gillesgården Lund den 19 februari 2015

## Proposition till stämman

**"Stämman godkänner att höja styrelsens arvode med 16.000 kr/år att fördela i styrelsen efter arbetsinsats. Denna höjning fastslås under punkten "Fastställande av styrelsens arvode"."**

### Bakgrund

Förutom det vanliga fortlöpande arbetet har styrelserna i Brf Gillesgården de senaste åren gjort ett stort och stundtals betungande arbete. Det har bl.a. varit stora renoveringar, med allt som där tillkommer, och kommande styrelser har andra stora åtaganden som väntar; antingen att planera eller genomföra. Mäklarfirmors och andra aktörers sätt att arbeta har förändrats och därmed ökat styrelsemedlemmarnas arbetsbörda. In- och utflyttningen är vissa år stor, styrelsemedlemmar har lämnat föreningen och valberedningen har stundtals haft svårt att hitta frivilliga att delta i styrelsearbetet.

I jämförelse med de andra föreningarnas på Järnåkraområdet och i samtal med vår samarbetsorganisation Bostadsrätterna, framgår att Brf Gillesgårdens arvoden till sin styrelse är lågt. Det genomsnittliga arvodet i riket är 1500 kr/lägenhet, vilket i vår förening skulle motsvara en höjning med 114 %. **Propositionens föreslagna höjning (16.000 kr/år) motsvarar 23 %.** Normalt höjs arvodena med sammanlagt 2000 kr/år.

Det är viktigt att ha en styrelse där alla kan åta sig uppgifter och är beredda att lägga tid på det. Valberedningen måste kunna hitta medlemmar som är villiga att ställa upp och som på ett bra sätt kan representera medlemmarna och tillföra kompetens till styrelsearbetet.

Styrelsen har under året varit i kontakt med flera förvaltningsföretag, som skulle kunna överta delar av styrelsens fortlöpande arbete, men är av uppfattningen att detta skulle vara betydligt mer kostsamt och inte ge föreningen ett motsvarande mervärde.

Föreningen betalar idag Malmö redovisningskonsulter AB för viss administrativ hjälp avseende ekonomi och redovisning.

Styrelsen rekommenderar kommande styrelse att vid större enskilda arbeten/ärenden alltid anlita oberoende projektledare, konsulter och besiktningspersoner för att ge utlåtande, planera och/eller genomföra dessa.

Brf Gillesgårdens styrelse

## Motion

Med anledning av Gillesgården BRF:s ("Föreningens") årsstämma föreslår jag att dess medlemmar antar följande förslag.

1. Föreningens stadgar ändras på så sätt att Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning motsvarande en tiondel av vid var tid gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6-7 §§ Socialförsäkringsbalken. Upplåts en lägenhet i andrahand för en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsupplåtelsen omfattar.

Med anledning av detta föreslås följande förändringar av Föreningens stadgar:

- a) Följande tillägg föreslås till Föreningens stadga § 6:

*Ansökan sker skriftligen hos styrelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.*

- b) Följande förändring föreslås av Föreningens stadga § 7:

Rubriken ändras till: Fonder och årsavgift avgifter

Tillägg:

*Styrelsen får besluta om avgift för andrahandsupplåtelse till högst 10 % årligen av vid var tid gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6-7 §§ Socialförsäkringsbalken. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.*

2. Motivering

Andrahandsuthyrning har blivit vanligt förekommande i Föreningen och en medlem kan ha goda skäl att under en period hyra ut sin lägenhet i andrahand. Föreningen har samtidigt små möjligheter att neka medlemmar att hyra ut i andrahand. Andrahandsuthyrningen har dock visat sig medföra effekter för Föreningen och frågan är hur dessa bör hanteras samtidigt som medlemmar ge möjlighet till andrahandsuthyrning.

För Föreningen innebär andrahandsuthyrningen en ökad administrativ börda, främst för styrelsen. Vidare är samtliga medlemmar av Föreningen beroende av att dess medlemmar är engagerade och villiga att åta sig förtroendeuppdrag. Av naturliga skäl minskar antalet medlemmar som kan engagera sig i Föreningen när lägenheter hyrs ut. Kvarboende medlemmar måste då i ökad omfattning kompensera för bortfallet av aktiva medlemmar.

För att kompensera denna obalans bör Föreningen besluta att en avgift tas ut för andrahandsuthyrning. De medlemmar som hyr ut i andrahand har möjlighet att

kompensera ovan föreslagna avgift fullt ut genom en höjning av den hyra de begär av hyresgästen.

Det är vidare rimligt att den administrativa merkostnaden för andrahandsuthyrning bärs av de hyresgäster som hyr av Föreningens medlemmar snarare än Föreningens medlemmar i stort.

Klas Eklund

## Resultat och ställning

	141231	131231	121231	111231
Nettoomsättning	2 951 265	2 969 569	2 896 798	2 881 104
Resultat efter finansiella poster	-512 812	-310 534	-151 886	-81 653
Soliditet	20,10 %	22,21 %	33,10 %	33,93 %
Kassalikviditet	289,61%	359,95%	295,19 %	246,57 %

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	-206 371
årets resultat	-512 812
Totalt	<u>-719 183</u>

disponeras för	
överföring till balanserat resultat	-719 183
Totalt	<u>-719 183</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Brf Gillesgården 2015-04-22

## **Ang. Proposition om höjda styrelsearvode.**

### **Rättelse**

I styrelsens proposition om höjda arvode för styrelsen står ett fel.

I stället för "Det genomsnittliga arvodet i riket är 1500 kr/lägenhet" borde texten lyda "Baserat på tillgängliga jämförelser med andra föreningar av samma storlek och *bostadsrätternas* rekommendationer kunde vår förening ha ett styrelsearvode motsvarande 1500 kr/lägenhet".

*Bostadsrätterna*, den organisation som vår förening är ansluten till för information och rådgivning skriver följande på sin hemsida:

*"Som framgått ovan varierar tradition och metoder mycket mellan olika föreningar. Erfarenhetsmässigt kan dock sägas att arvodesnivåer i storleksordningen 1000 - 1500 kronor per lägenhet är mycket vanlig i föreningar som har 30 - 50 lägenheter."*

I samtal med dem angav de det högre värdet; 1500 kr/lgh, som lämpligt i vår förening, eftersom vi har betydligt fler (100) lägenheter.

<http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/faktablad/arvoden-styrelsen-och-revisorer>

Den höjning som styrelsen föreslår motsvarar inte det, utan är avsevärt lägre. Om höjningen blir den som propositionen föreslår hamnar vi på ca 860 kr per lgh istället för nuvarande ca 700 kr per lgh.

Styrelsens avsikt med propositionen är bl.a. att informera alla medlemmar i god tid före stämman och styrelsen beklagar felet i propositionen.

Björn Svensson, ordf. Brf Gillesgården.