

Årsredovisning

för

Brf Rosenberg

717600-1951

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Rosenberg, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1974-04-28 fastigheten Luthagen 35:9 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av 1 st bostadshus med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

Den totala boytan är 1 844,2 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Fastighetsförvaltning

Fastum UBC Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen, JRF Fastighetsförvaltning AB (fd Reflex Fastighetsförvaltning AB) har skött fastighetsskötseln samt trappstädningen.

Föreningsfrågor

Föreningen har 55 (57) medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (5) stycken överlåtelser skett till ett snittpris på 34 808 (33 199) kr kvm.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har via UBC, (numera Fastum UBC Förvaltning) anlitat byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Denna uppgår i 2009 års kostnadsnivå till 58,91 kr/år, totalt 109 000 kr/år. För att även beakta underhållsåtgärder som förväntas inträffa efter 30 år, har en beräkning av den så kallade eviga kostnaden genomförts. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens yttre underhåll. Denna uppgår i 2009 års kostnadsnivå till 66,03 kr/m² år utthyrningsbar area eller totalt 121 700 kr/år.

Det bör observeras att stambyten samt utbyte av elsystem inte ingår i underhållsplanen. Dessa åtgärder betraktas som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivning.

Kostnaden för ett stambyte är i 2009 års kostnadsläge ca 100 000 kr per lägenhet.

Denna åtgärd förväntas kunna bli aktuell om ca 20 år.

Väsentliga händelser under året

- Föreningen har åtgärdat brister i skyddsrummet.
- En vattenläcka på översta våningen i trappuppgång 52B orsakade en omfattande fuktskada.
- Ett nytt bastuaggregat har införskaffats till föreningen.

Händelser under 2014

Byte av fönster och källardörrar kommer att diskuteras samt byte av torktumlare nästa gång den behöver repareras.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	912	951	970	990	1 010
Genomsnittlig skuldränta %	3,40	3,30	3,89	4,19	5,09
Fastighetens belåningsgrad %	63,57	66,77	62,4	57,37	61,48
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm.	591	571	570	571	571

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-04-08 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Johan Carlsson	Ledamot, ordförande
Kerstin Lindman	Ledamot, vice ordförande
Mattias Pettersson	Ledamot, sekreterare
Mattias Jansson	Ledamot
Fredrik Rister	Ledamot
Emelie Cassel	Suppleant
Niklas Wolnievik	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 stycken protokollförda sammanträden.
Arvode till styrelsen har under året uppgått till 40 943 kronor.

Revisorer

Peter Alm	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2004-08-19.

Föreningens ekonomiska ställning.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 1 717 576 kronor.
Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 275 966
årets vinst	134 324
	- 141 642

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	109 000
i ny räkning överföres	- 250 642
	- 141 642

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 089 480	1 052 496
Hysesintäkter		22 168	19 440
Övriga rörelseintäkter		3 505	1 903
Summa nettoomsättning		1 115 153	1 073 839
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-83 546	-260 094
Periodiskt underhåll		0	-29 693
Driftskostnader	2	-628 340	-607 133
Administrationskostnader	3	-85 408	-90 643
Styrelsearvoden	4	-49 249	-25 289
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-43 800	-51 070
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-890 343	-1 063 922
Avskrivning byggnad	5	-75 616	-75 616
Summa avskrivningar		-75 616	-75 616
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		149 194	-65 699
Resultat från aktier och andelar	6	41 800	0
Ränteintäkter		1 127	7 200
Räntekostnader		-57 797	-58 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-29
Summa kapitalnetto		-14 870	-51 275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 324	-116 974
ÅRETS RESULTAT		134 324	-116 974

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	1 167 631	1 243 247
Mark		464 300	464 300
Summa materiella anläggningstillgångar		1 631 931	1 707 547
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	6	41 800	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 800	0
Summa anläggningstillgångar		1 673 731	1 707 547
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		7 189	3 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 678	63 479
Avräkningskonto förvaltare		909 284	849 449
Summa kortfristiga fordringar		974 151	916 925
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 040	488
Summa kassa och bank		2 040	488
Summa omsättningstillgångar		976 191	917 413
SUMMA TILLGÅNGAR		2 649 922	2 624 960

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		353 400	353 400
Föreningens fond för yttre underhåll		491 828	412 521
Summa bundet eget kapital		845 228	765 921
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-275 966	-79 685
Årets resultat		134 324	-116 974
Summa fritt eget kapital		-141 642	-196 659
Summa eget kapital		703 586	569 262
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 682 408	1 715 628
Summa långfristiga skulder		1 682 408	1 715 628
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	35 168	37 116
Leverantörsskulder		78 286	120 718
Skatteskulder		639	4 837
Övriga skulder		20 364	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	129 471	177 399
Summa kortfristiga skulder		263 928	340 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 649 922	2 624 960
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		2 827 000	2 827 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 0 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden skrivs av planenligt med 3,04% per år.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Underhåll fastighet	44 684	224 833
Underhåll tvättstuga	1 769	545
Planteringar, träd och buskar	21 012	4 591
Underhåll ventilation	0	30 125
Underhåll av gemensamma utrymmen	16 081	0
	83 546	260 094

2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel E	69 705	63 033
Snöröjning/sandning	2 839	7 078
El	72 390	53 083
Uppvärmning	264 781	267 906
Vatten	63 876	65 402
Sophämtning	35 319	35 066
Fastighetsförsäkring	30 802	23 804
Kabel-TV	45 133	43 824
Förbrukningsmaterial	5 341	2 067
Städning Entreprenad	36 216	30 178
Förbrukningsinventarier	80	9 625
Fastighetsskötsel extradeb	929	1 420
Container/tippavgift	0	4 647
Trädgårdsskötsel extradeb	929	0
	628 340	607 133

3 Administrationskostnader

	2013	2012
Revisionsarvode	13 500	12 313
Arvode förvaltning	57 965	58 316
Medlemsavgifter	0	1 400
Ek.förv.,uppdrag utö	0	4 650
Bankkostnader	2 500	1 125
Uppdatering av underhållsplan	4 220	1 625
Övr ext kostnader, ej avdrag	0	1 000
Fast telefoni	1 742	1 744
Postbefordran	2 935	2 048
Kontorsmaterial	0	153
Mobil- och IP-telefoni	0	1 500
Avgifter Bolagsverket	0	900
Föreninggemensamma aktiviteter	0	1 869
Lämnade bidrag och gåvor	0	2 000
Inkasso- och KFM-avgifter	556	0
Årsredovisning tryck/publicera	800	0
Övriga förvaltningskostnader	1 190	0
	85 408	90 643

Brf Rosenberg 9(11)
717600-1951

4 Styrelsearvoden

	2013	2012
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	41 113	27 028
Övriga sociala kostnader	8 136	-1 739
	49 249	25 289

5 Byggnad

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 484 100	2 484 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 484 100	2 484 100
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 240 853	-1 165 237
Årets avskrivningar	-75 616	-75 616
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 316 469	-1 240 853
Utgående balans	1 167 631	1 243 247
Taxeringsvärden byggnader	15 024 000	14 393 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	6 800 000
	23 624 000	21 193 000

6 Andelar i Fastum UBC Förvaltning AB - organisationsnummer 556730-0883

Innehav 22 stycken aktier a´ 1 900 kr.

	2013	2012
Bokfört värde/marknadsvärde	41 800	0

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Com Hem AB	11 530	11 282
Fastum UBC Förvaltning AB	18 531	16 313
IF skadeförsäkring	13 898	11 344
Fastighetsskötsel	5 809	16 692
Uppsala Vatten	5 613	5 551
Uppsala Vatten, avfall	2 297	2 297
	57 678	63 479

8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	353 400	412 521	-79 685	-116 974
Disposition av föregående års resultat:		79 307	-196 281	116 974
Årets resultat				134 324
Belopp vid årets utgång	353 400	491 828	-275 966	134 324

9 Stadshypotek

	2013-12-31	2012-12-31
Lån nr 281449, ränta 3,58%, slutbetalddag 2014-09-01	495 056	505 212
Lån nr 282741, ränta 3,55%, slutbetalddag 2017-10-30	642 036	648 520
Lån nr 289710, ränta 3,17%, slutbetalddag 2014-09-30	580 484	0
Lån nr 273341, ränta 2,79%, slutbetalddag 2013-09-30	0	599 012
Avgår kortfristig del	-35 168	-37 116
	1 682 408	1 715 628

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna utgiftsräntor	9 467	7 732
Upplupna fjärrvärmekostnader	28 634	32 544
Ber arvode för revision extern	7 999	11 500
Upplupna styrelsearvoden	0	34 810
Beräknade sociala avgifter	0	6 281
Upplupna elkostnader	5 759	6 059
Upplupna snöröjningskostnader	0	6 082
Förutb hyror/avgifter, ej moms	77 612	72 391
	129 471	177 399

Uppsala den 10/3-2014



Johan Carlsson



Kerstin Lindman



Mattias Jansson



Mattias Pettersson



Fredrik Rister

Revisorspåteckning
Öhrlings Pricewaterhouse Cooper AB

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2014



Peter Alm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenberg, org. nr 717600-1951

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenberg för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenberg för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 21/3 2014



Peter Alm
Auktoriserad revisor

