



Riksbyggens Brf Uppsalahus 5
Org nr 717600-6240
Årsredovisning
1/9 2010 - 31/8 2011

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	15

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Uppsalahus 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lennart Lundevall	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman	<u>Vald t.o.m.</u> <u>årsstämman</u>
Maria Carlsson	Ledamot	Stämman	
Anders Ragnarsson	Ledamot	Stämman	
Bo Swärdh	Ledamot	Stämman	
Anders Dimander	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Roger Johansson		Stämman	
Emil Fredlund		Stämman	
Matz Österwall		Riksbyggen	Avgått

Ordinarie revisorer

Ing-Marie Saxborg	Föreningsvald revisor	Stämman	
BOREV Revisionsbyrå AB	Godkänd revisor	Stämman	

Valberedning

Christina Lundevall		Stämman	
---------------------	--	---------	--

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 6:1 i Uppsala kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 120 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastighetens adress är Årstagatan 13-21, Kastanjegatan 1-7 samt Johanneslundsgatan 2-8 i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
24	81	15

Därtill kommer:

Garage	P-platser
20	41

Total bostadsarea: 6 474 kvm

Årets taxeringsvärde 38 743 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 38 743 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 139 259 kr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 300 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 330 tkr.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har bergvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

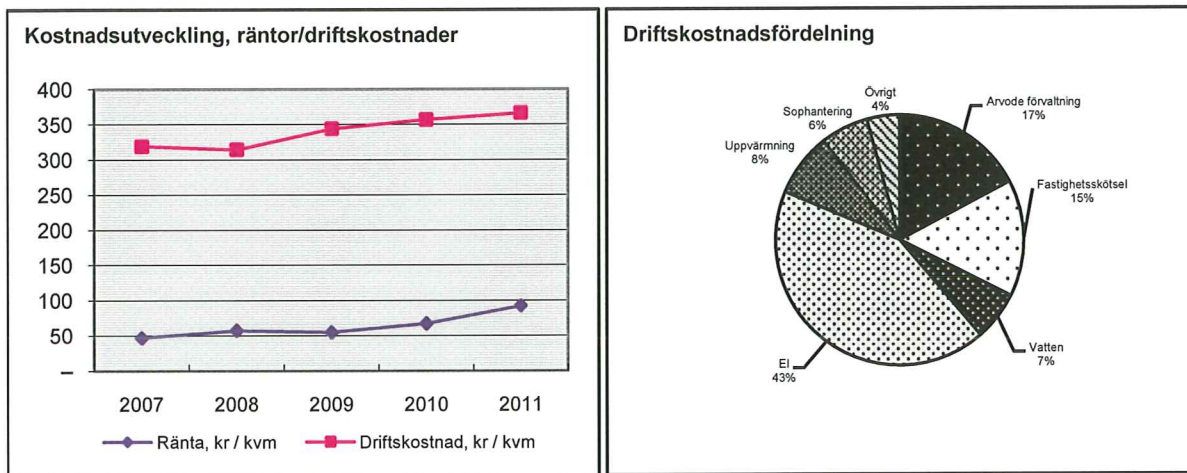
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 januari 2011. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	4 332	4 081	4 082	4 090	3 990
Årets resultat	- 124	- 398	99	777	527
Balansomslutning	19 796	21 487	16 024	12 213	11 780
Soliditet %	16%	16%	23%	30%	24%
Likviditet %	225%	167%	157%	253%	260%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	609	609	609	609	597
Driftskostnad, kr / kvm	367	357	344	314	319
Ränta, kr / kvm	92	67	55	57	47
Underhållsfond, kr / kvm	463	457	457	428	378
Lån, kr / kvm	2 426	2 494	1 591	1 180	1 180



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2007 då avgifterna höjdes med 6%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 609 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
PD Miljövårdsservice	Fastighetsskötsel
Telia	Bredband/TV
Björklinge Energi	El

Verksamhetsberättelse

Bergvärmen har nu varit igång ett år. Den besparing vi gjort på värmen är ca 50 000 kr, vi hade bundet avtal året ut med Vattenfall på fjärrvärmen därför något lägre än beräknat.

Vi räknar med att spara ca 200 000 kr om året framöver på värmen.

Vi har träffat ett avtal angående sophanteringen med Ragnsells, med utökad sopsortering.

Fastighetsskötseln, lokalvården och driftunderhållet har under året fungerat bra.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	200 550
Årets resultat	-124 378
Summa överskott	<u>76 172</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-330 000
Att balansera i ny räkning	<u>-253 828</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>	<i>2009-09-01 2010-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 095 209	4 094 980
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 9 825	- 13 531
Debiterade elavgifter		238 498	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 292	21
		<u>4 332 174</u>	<u>4 081 470</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 139 259	- 198 450
Planerat underhåll	5	0	- 295 381
Fastighetsavgift/skatt		- 160 630	- 160 627
Driftkostnader	6	-2 372 859	-2 312 051
Övriga kostnader	7	- 21 949	- 119 652
Personalkostnader	8	- 112 384	- 86 567
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 154 345	- 937 836
		<u>-3 961 426</u>	<u>-4 110 564</u>
Rörelseresultat		370 748	- 29 094
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		59 000	68 440
Ränteintäkter	10	21 808	4 642
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		3 034	11 018
Räntekostnader		- 596 826	- 434 020
		<u>- 512 984</u>	<u>- 349 920</u>
Resultat efter finansiella poster		- 142 236	- 379 014
Inkomstskatt	11	17 858	- 18 883
Årets resultat		<u>- 124 378</u>	<u>- 397 897</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	16 473 312	11 297 483
Pågående byggnation och förskott		0	5 626 424
		<u>16 473 312</u>	<u>16 923 907</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	590 100	590 100
Summa anläggningstillgångar		17 063 412	17 514 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		19	20
Kundfordringar		259	0
Skattefordringar		412 197	378 154
Övriga fordringar	14	262 738	233 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	45 443	43 298
		<u>720 656</u>	<u>654 674</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 437 000	1 680 000
<i>Kassa och bank</i>			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		574 983	1 638 223
Summa omsättningstillgångar		2 732 639	3 972 897
SUMMA TILLGÅNGAR		19 796 050	21 486 904

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-08-31</i>	<i>2010-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		162 240	162 240
Underhållsfond		2 996 155	2 961 536
		<u>3 158 395</u>	<u>3 123 776</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200 550	633 065
Årets resultat		- 124 378	- 397 897
		<u>76 172</u>	<u>235 169</u>
<i>Summa eget kapital</i>		3 234 567	3 358 945
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	15 345 475	15 742 085
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		358 690	407 000
Leverantörsskulder		156 599	1 336 444
Medlemmarnas reparationsfond		168 166	163 064
Övriga skulder, kortfristiga		550	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	532 004	479 366
		<u>1 216 009</u>	<u>2 385 874</u>
<i>Summa skulder</i>		16 561 484	18 127 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 796 050	21 486 904
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		16 286 000	16 286 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	10-30 år
Bergvärme	20 år
Säkerhetsdörrar	50 år
Parkeringsplats	10 år
Inventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-08-31	2010-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 941 679	3 941 679
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 9 999	- 9 999
Hyror, lokaler	2 620	2 651
Hyror, garage	63 584	63 584
Hyror, p-platser	97 325	97 065
	<u>4 095 209</u>	<u>4 094 980</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 000	- 3 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 825	- 10 531
	<u>- 9 825</u>	<u>- 13 531</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga avgifter	60	60
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8 122	- 39
Övriga rörelseintäkter	109	0
	<u>8 292</u>	<u>21</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder	3 604	0
Tvättstugor	7 519	0
Gemensamma utrymmen	6 262	42 737
Reparationer - Installationer	29 553	129 472
Vatten/Avlopp	464	0
Värme	6 250	0
Ventilation	28 771	2 247
Huskropp	12 000	4 556
Gårdar och grönanläggningar	37 961	0
Garage och parkeringsplatser	6 875	19 438
	<u>139 259</u>	<u>198 450</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	29 800
Underhåll - Installationer	0	113 388
Huskroppar	0	43 218
Gårdar och grönanläggningar	0	108 975
	<u>0</u>	<u>295 381</u>

2011-08-31 2010-08-31

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	32 839	31 882
Arvode förvaltning	404 977	227 365
Kabel-TV	8 085	57 859
IT-kostnader	5 362	2 473
Juridiska kostnader	- 160	0
Revisionsarvode, externt	7 875	7 500
Möteskostnader	7 948	8 252
Fastighetsskötsel	352 271	403 807
Trädgårdsskötsel	0	26 763
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 600	- 24 700
Städ	0	167 629
Obligatoriska besiktningar	24 632	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	30 025	0
Snöröjning	15 422	26 187
Drift och förbrukning, övrigt	3 869	0
Förbrukningsmateriel	7 420	4 693
Vatten	149 666	206 449
El	996 504	278 976
Uppvärmning	192 098	794 097
Sophantering	144 627	92 820
	<u>2 372 859</u>	<u>2 312 051</u>

Not 7 Övriga kostnader

Representation	2 433	0
Kontorsmateriel	2 438	11 223
Telefon och porto	2 517	1 997
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9	0
Medlems- och föreningsavgifter	8 640	8 640
Köpta tjänster	0	92 807
Bankkostnader	720	480
Övriga externa kostnader	5 192	4 505
	<u>21 949</u>	<u>119 652</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	9 094	0
Styrelsearvode	69 100	79 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	9 200	3 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	<u>90 394</u>	<u>85 400</u>
Sociala kostnader	21 990	1 167
(varav pensionskostnader)	(0)	(- 21 832)
	<u>112 384</u>	<u>86 567</u>

2011-08-31 2010-08-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Säkerhetsdörrar	30 773	30 773
Byggnadsinventarier	636 220	636 220
Markanläggningar	318 309	101 800
Standardförbättringar	169 043	169 043
	<u>1 154 345</u>	<u>937 836</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 044	1 228
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	18 974	2 068
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	164	63
Övriga ränteintäkter	1 626	1 283
	<u>21 808</u>	<u>4 642</u>

Not 11 Inkomstskatt

Skatt pga ändrad taxering	-17 858	0
Inkomstskatt	0	18 883
	<u>- 17 858</u>	<u>18 883</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	3 333 731	3 333 731
Mark	570 400	570 400
Standardförbättringar	20 401 649	15 941 371
Markanläggning	1 408 728	1 408 728
	<u>25 714 507</u>	<u>21 254 229</u>
Årets anskaffningar		
Fönster	0	4 154 778
IMD	0	305 500
Bergvärme	6 330 174	0
	<u>6 330 174</u>	<u>4 460 278</u>

Summa anskaffningsvärden

32 044 681 25 714 507

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 333 731	-3 333 731
Standardförbättringar	-11 401 603	-10 247 258
Markanläggningar	318 309	101 800
	<u>-14 417 025</u>	<u>-13 479 188</u>

Årets avskrivning standardförbättringar

- 836 036 - 836 036

Årets avskrivning markanläggningar

- 318 309 - 101 800

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 571 370 -14 417 024

Restvärde enligt plan vid årets slut

16 473 312 11 297 483

2011-08-31 2010-08-31

Taxeringsvärden

bostäder	37 800 000	37 800 000
lokaler	943 000	943 000
Totalt taxeringsvärde	38 743 000	38 743 000
<i>varav byggnader</i>	29 635 000	29 635 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

1180 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	590 000	590 000
Andel i Riksbyggens Lokalförening	100	100
	590 100	590 100

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	234 828	233 202
Andra kortfristiga fordringar	27 910	0
	262 738	233 202

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	32 433	31 552
Upplupna ränteintäkter	1 956	0
Upplupna räntebidrag	0	1 014
Fastighetsförsäkring	11 054	10 732
	45 443	43 298

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 437 000	1 680 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	1 437 000	2,45 2011-09-09

2011-08-31 2010-08-31

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	162 240	2 961 536	633 065	- 397 897
Disposition enl årsstämmobeslut			- 397 897	397 897
Avsättning till underhållsfond		330 000	- 330 000	
Uttag ur underhållsfond		- 295 381	295 381	
Årets resultat				- 124 378
Vid årets slut	162 240	2 996 155	200 550	- 124 378
Not 18 Fastighetslån				
Fastighetslån			15 704 165	16 149 085
Avgår nästa års amortering			- 358 690	- 407 000
Skuld vid årets slut			15 345 475	15 742 085

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,75%

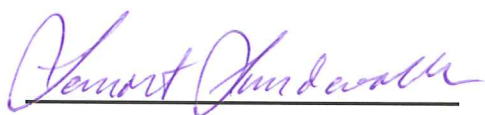
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	3,26		9 697 270		194 920	9 502 350
NORDEA HYPOTEK	4,55	2014-10-15	3 076 815		150 000	2 926 815
NORDEA HYPOTEK	5,10	2012-08-15	3 375 000		100 000	3 275 000
			16 149 085		444 920	15 704 165

2011-08-31 2010-08-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	92 699	68 026
Upplupna elkostnader	46 480	0
Upplupna vattenavgifter	25 086	26 545
Upplupna värmekostnader	97	43 142
Upplupna kostnader för renhållning	20 913	20 911
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 888	0
Förutbetalda hyror och avgifter	342 840	320 742
	<hr/> 532 004	<hr/> 479 366

Uppsala 2011-11-07



Lennart Lundevall



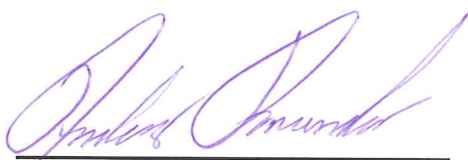
Maria Carlsson



Anders Ragnarsson

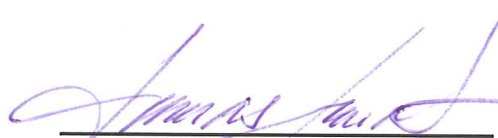


Bo Swärdh

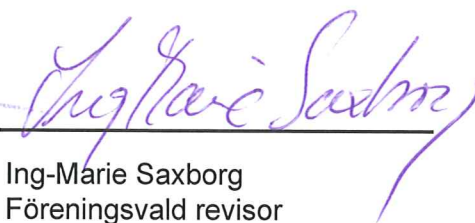


Anders Dimander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/11 2011



Tomas Jonasson
Godkänd revisor
BOREV Revisionsbyrå AB



Ing-Marie Saxborg
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening

Uppsalahus nr 5

Org. Nr. 717600-6240

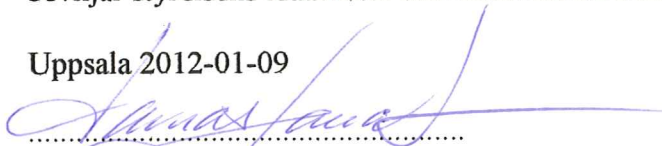
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening **Uppsalahus nr 5** för räkenskapsåret 2010.09.01 – 2011.08.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Uppsala 2012-01-09



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

BOREV revisionsbyrå AB

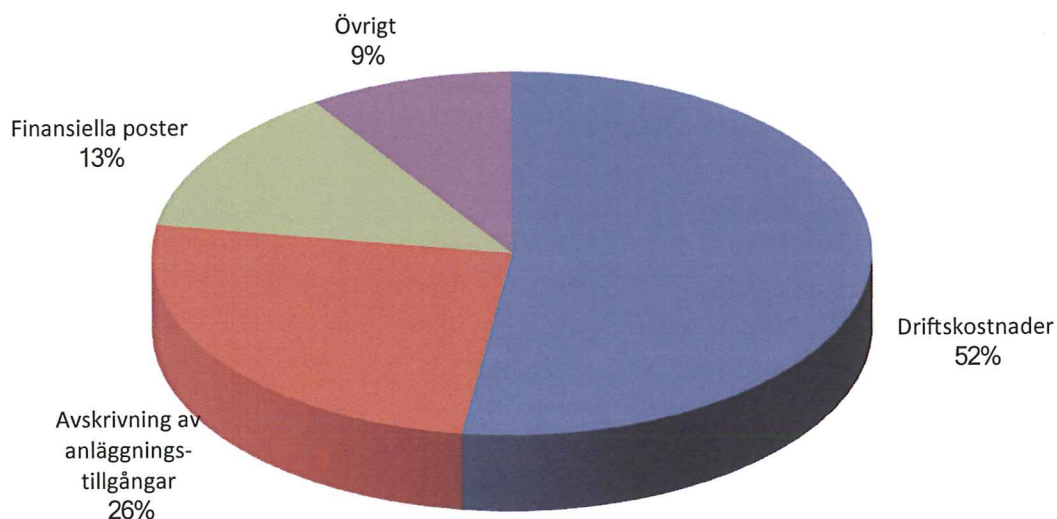
Registrerat revisionsbolag



Ing-Marie Saxborg
Föreningsrevisor

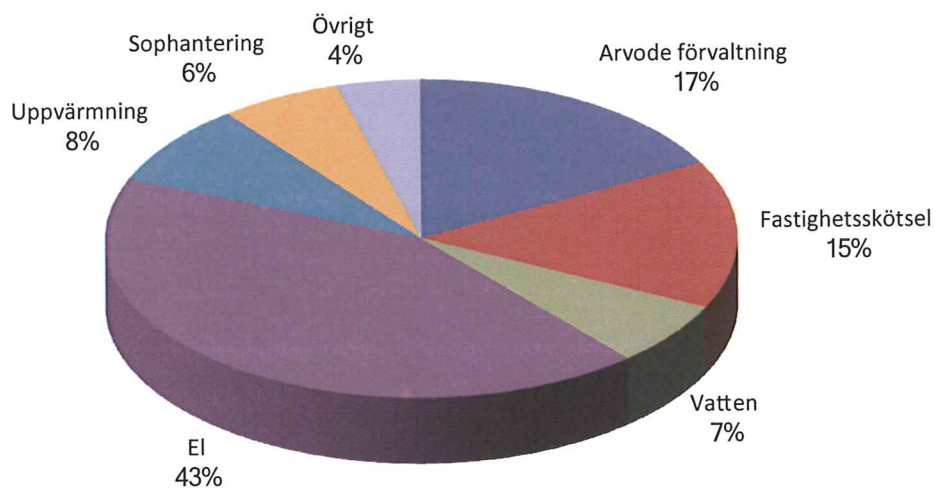
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	139 259	198 450
Planerat underhåll	0	295 381
Fastighetsavgift/skatt	160 630	160 627
Driftskostnader	2 372 859	2 312 051
Övriga kostnader	21 949	119 652
Personalkostnader	112 384	86 567
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 154 345	937 836
Finansiella poster	596 826	434 020
Inkomstskatt	- 17 858	18 883
Summa kostnader	4 540 394	4 563 467



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	32 839	31 882
Arvode förvaltning	404 977	227 365
Kabel-TV	8 085	57 859
IT-kostnader	5 362	2 473
Juridiska kostnader	- 160	0
Revisionsarvode, externt	7 875	7 500
Möteskostnader	7 948	8 252
Fastighetsskötsel	352 271	403 807
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 600	- 24 700
Städ	0	167 629
Obligatoriska besiktningar	24 632	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	30 025	0
Snöröjning	15 422	26 187
Drift och förbrukning, övrigt	3 869	0
Förbrukningsmateriel	7 420	4 693
Vatten	149 666	206 449
EI	996 504	278 976
Uppvärmning	192 098	794 097
Sophantering	144 627	92 820
Summa driftskostnader	2 372 859	2 285 288



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	6474	6474
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	63	35
Kabel-TV	1	9
IT-kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	54	62
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-4
Städ	0	26
Obligatoriska besiktningar	4	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	5	0
Snöröjning	2	4
Drift och förbrukning, övrigt	1	0
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	23	32
El	154	43
Uppvärmning	30	123
Sophantering	22	14
Summa driftskostnader	367	353

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Uppsalahus 5 styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid
årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

