
Årsredovisning

RB BRF UPPSALAHUS 30
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716401-4255

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF UPPSALAHUS
30 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lena Apelthun	Ordförande	Stämman	2013
Mats Makvandi Karlsson	Ledamot	Stämman	2014
Mats Törngren	Ledamot	Stämman	2013
Pia Friberg	Ledamot	Stämman	2014
Dimitris Papageorgiou	Ledamot	Stämman	2013
Håkan Laxgård	Ledamot	Stämman	2014
My Westberg	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Agnes Sic		Stämman	2013
Anders Söderberg		Stämman	2013
Andrzej Madej		Stämman	2013
Anna Britt Ohlsson		Stämman	2013
Håkan Andersson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Henrik Asplund	Föreningsvald revisor	Stämman	
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman	

Revisorssuppleant

Ivar Domeij		Stämman	
-------------	--	---------	--

Valberedning

Susanne Cederlund		Stämman	
Henrik Löthman		Stämman	
Maria Samuelsson		Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sävja 1:81 och 1:82 i Uppsala kommun med tillhörande bostadshus med totalt 173 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	4 rok/etage	5 rok/radhus
52	16	63	6	36

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	136	90

Total bostadsarea: 15 797 kvm

Total lokalarea: 512 kvm

Årets taxeringsvärde 106 579 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 106 579 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

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 640 081 kr och planerat underhåll för 4 337 857 kr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

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 papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 maj 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009
Årets resultat	- 2 683	987	2 031	- 537
Soliditet %	13%	14%	14%	12%
Likviditet %	101%	156%	172%	144%
Lån, kr / kvm	7 884	7 984	8 051	8 113

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 621 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
Otis AB	Hissar
ComHem AB	Kabel-TV
3GIS	Lokalupplåtelseavtal
Vattenfall	El

Verksamhetsberättelse

År 2012 innebar en fortsatt god utveckling för Brf Uppsalahus nr 30 med en stabil ekonomi samtidigt som vi gick in i slutfasen på en flera år lång period med tunga underhålls- och renoveringsarbeten. Efter byten av ytterdörrar, låssystem, en kraftig upprustning av tvättstugorna och mycket arbete med den yttre miljön tog vi oss an mångmiljonprojektet med målning av allt utvändigt trä i föreningen. Tack vare den milda hösten kunde målningen pågå längre än beräknat, men en hel del återstår att göra under 2013.

Förutom underhållsarbete har föreningen under 2012 också genomfört kontroll av ventilationen i lägenheterna, s k OVK och kontroll av radon i marklägenheter. De mindre problem som upptäckts åtgärdas under våren 2013.

I den yttre miljön har föreningen bland annat byggt om några av våra grillplatser och planterat nya träd längs Gotlandsresan.

Sophanteringen har fortsatt fungerat bra, även om det ännu inte är helt fritt från exempelvis dumpning av grovsopor i våra miljöstationer. Dock drabbades vi under senhösten av ännu en anlagd brand i det stora sophuset. Ombyggnadsarbetet är när detta skrivs ännu inte helt klart, men soplämningen har med vissa lämpor kunnat fungera i stort sett hela tiden.

Under 2012 har föreningen också fått byggnadslov för inglasning av balkonger. Den enskilde medlemmen behöver alltså inte själv ansöka om bygglov, det räcker med att ansöka och få godkänt av styrelsen som bedömer varje projekt mot bakgrund av de villkor som tidigare meddelats.

Ekonomiskt innebär de stora kostnaderna för huvudsakligen målningarbetet att föreningens årsresultat för 2012 (och säkert även 2013) är negativt. Detta är dock helt enligt beräkningarna. Föreningen har under de senaste åren byggt upp resurser för att klara alla åtaganden, och när målningen väl är färdig kommer vi in i en ur underhållssynpunkt betydligt lugnare period. Föreningens ekonomi är mycket stabil och några egentliga hot mot detta ser vi inte. Vi gynnas dessutom av ett fortsatt lågt ränteläge.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 009 967
Årets resultat	<u>-2 683 112</u>
Summa överskott	2 326 854

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Ianspråkstagande ur underhållsfond	4 226 688
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000
Extra avsättning till underhållsfond	<u>-1 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	4 553 542

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 986 943	10 981 074
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 33 842	- 41 590
Bränsleavgifter	3	1 874 350	1 669 103
Övriga förvaltningsintäkter	4	497 445	515 029
		<u>13 324 896</u>	<u>13 123 617</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 640 081	- 819 238
Planerat underhåll	6	-4 337 857	- 488 480
Fastighetsavgift/skatt		- 335 940	- 325 036
Driftskostnader	7	-4 823 833	-4 694 194
Övriga kostnader	8	- 94 151	- 45 544
Personalkostnader	9	- 387 237	- 321 620
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 123 205	-1 051 530
		<u>-11 742 303</u>	<u>-7 745 642</u>
Rörelseresultat		1 582 593	5 377 975
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		8 950	12 063
Ränteintäkter och liknande poster	11	79 783	71 840
Räntekostnader och liknande poster	12	-4 354 438	-4 464 887
		<u>-4 265 705</u>	<u>-4 380 984</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 683 112	996 991
Årets resultat		-2 683 112	986 604

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	146 281 814	147 543 905
Inventarier, verktyg och installationer	14	560 847	634 211
Pågående byggnation	15	0	775 000
		<u>146 842 661</u>	<u>148 953 116</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	42 700	42 700
Långfristiga fordringar		89 500	89 500
		<u>132 200</u>	<u>132 200</u>
Summa anläggningstillgångar		146 974 861	149 085 316
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 064	14 690
Kundfordringar		25 543	1 518
Övriga fordringar	17	23 752	23 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	196 807	210 838
		<u>260 166</u>	<u>250 707</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	2 100 000	3 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		4 025	10 607
Bankmedel		15 179	617 427
Avräkning med Swedbank		1 121 659	2 176 589
		<u>1 140 863</u>	<u>2 804 623</u>
Summa omsättningstillgångar		3 501 029	6 055 330
SUMMA TILLGÅNGAR		150 475 890	155 140 646

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		14 646 022	14 646 022
Underhållsfond		2 325 602	1 814 082
		<u>16 971 624</u>	<u>16 460 104</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 009 967	4 534 882
Årets resultat		-2 683 112	986 604
		<u>2 326 854</u>	<u>5 521 487</u>
Summa eget kapital		19 298 478	21 981 591
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	127 699 413	129 279 974
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		874 848	927 928
Leverantörsskulder		692 336	1 057 147
Skatteskulder		31 589	31 066
Medlemmarnas reparationsfond		138 510	146 856
Övriga kortfristiga skulder	22	93 907	102 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 646 809	1 614 494
		<u>3 477 999</u>	<u>3 879 510</u>
Summa skulder		131 177 412	133 159 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 475 890	155 140 647
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		143 500 000	143 500 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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

Intäktsredovisning 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	60
Standardförbättringar	Rak	25
Inventarier	Rak	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 **2011-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 808 644	9 812 489
Årsavgifter, lokaler	393 831	393 831
Hyror, lokaler	29 838	19 991
Hyror, garage	571 550	571 550
Hyror, p-platser	171 680	171 750
Hyror, övriga	11 400	11 463
	<u>10 986 943</u>	<u>10 981 074</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 24 652	- 27 020
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 190	- 14 570
	<u>- 33 842</u>	<u>- 41 590</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	1 874 350	1 669 103
	<u>1 874 350</u>	<u>1 669 103</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Tvättstugeavgifter	35 005	36 390
Fakturerade kostnader	26 565	23 906
Bredbandsanslutning	421 143	452 333
Inkassointäkter	10 163	2 400
Övriga rörelseintäkter	4 569	0
	<u>497 445</u>	<u>515 029</u>

Not 5 Reparationer

Bostäder	110 607	53 898
Vattenskador	- 35 222	152 038
Tvättstugor	13 449	43 597
Gemensamma utrymmen	44 156	69 145
Installationer	58 279	113 906
Vatten/Avlopp	102 036	32 488
Värme	0	4 257
Ventilation	11 994	101 218
Elinstallationer	10 166	0
Hissar	44 372	29 286
Huskropp	26 436	66 378
Gårdar och grönanläggningar	123 864	146 335
Garage och parkeringsplatser	93 601	6 692
Självrisk	36 344	0
	<u>640 081</u>	<u>819 238</u>

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	35 750
Tvättstugor	886 169	159 106
Installationer	341 250	293 624
Huskroppar	2 199 368	0
Gårdar och grönanläggningar	911 070	0
	<u>4 337 857</u>	<u>488 480</u>

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	188 702	176 808
Arvode förvaltning	204 094	209 614
Kabel-TV	572 652	571 633
IT-kostnader	1 148	215
Juridiska kostnader	14 600	4 758
Revisionsarvode, externt	10 250	9 125
Fastighetskötsel	409 323	400 692
Trädgårdsskötsel	27 448	10 022
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	721	0
Städ	0	63 431
Obligatoriska besiktningar	92 109	209 497
Bevakningskostnader	31 157	82 027
Snöröjning	23 075	22 888
Förbrukningsmateriel	67 191	76 541
Vatten	525 669	429 701
El	456 989	402 518
Uppvärmning	1 928 140	1 774 637
Sophantering	265 015	255 587
Avhärddningssalt	9 350	0
	<u>4 823 833</u>	<u>4 694 194</u>

Not 8 Övriga kostnader

Lokalkostnader	600	600
Representation	5 146	5 887
Kontorsmateriel	8 094	0
Telefon och porto	9 619	13 873
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	2
Konstaterade förluster kundfordringar	0	315
Tidskrifter och facklitteratur	0	2 125
Medlems- och föreningsavgifter	12 432	12 480
Köpta tjänster	31 618	8 619
Konsultarvoden	14 531	0
Bankkostnader	1 964	1 643
Övriga externa kostnader	10 145	0
	<u>94 151</u>	<u>45 544</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arbetskostnad löpande reparationer	140 687	74 319
Styrelsearvode	60 600	90 536
Övriga ersättningar till förtroendevalda	120	922
Ersättning förtroendevalda	112 973	98 916
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Summa	<u>316 881</u>	<u>267 192</u>
Sociala kostnader	70 356	54 428
	<u>387 237</u>	<u>321 620</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	960 557	901 888
Sophus	22 594	22 594
Inventarier, verktyg och installationer	4 760	37 721
Standardförbättringar	66 690	75 180
Tvättmaskiner	54 457	0
Installationer	14 147	14 147
	<u>1 123 205</u>	<u>1 051 530</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	3 179	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 271	2 324
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	71 931	66 835
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 300	2 498
Övriga ränteintäkter	101	183
	<u>79 783</u>	<u>71 840</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	4 353 475	4 463 006
Övriga räntekostnader	963	1 721
Övriga finansiella kostnader	0	160
	<u>4 354 438</u>	<u>4 464 887</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader inklusive sophus	151 368 662	151 368 662
Mark	8 856 313	8 856 313
Standardförbättringar	1 879 500	1 879 500
	<u>162 104 475</u>	<u>162 104 475</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	- 212 250	0
	<u>- 212 250</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	161 892 225	162 104 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader inklusive sophus	-14 410 210	-13 485 728
Standardförbättringar	- 150 360	- 75 180
	<u>-14 506 113</u>	<u>-13 560 908</u>
Årets avskrivning byggnader inklusive sophus	- 983 151	- 924 482
Årets avskrivning standardförbättringar	- 66 690	- 75 180
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-15 610 411</u>	<u>-14 560 570</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	146 281 814	147 543 905

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	704 685	704 685
Grind	141 469	141 469
Tvättmaskiner	544 569	0
	<u>1 390 723</u>	<u>846 154</u>

Årets anskaffningar

Tvättmaskiner	0	544 569
	<u>0</u>	<u>544 569</u>

Summa anskaffningsvärden

1 390 723 1 390 723

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 699 925	- 699 925
Grind	- 56 587	- 42 440
Tvättmaskiner	0	0
	<u>- 756 512</u>	<u>- 742 365</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 4 760	0
Grind	- 14 147	- 14 147
Tvättmaskiner	- 54 457	0
	<u>- 73 364</u>	<u>- 14 147</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 829 876 - 756 512

Restvärde enligt plan vid årets slut

560 847 634 211**Not 15 Pågående byggnation**

Tvättstuga

0	775 000
<u>0</u>	<u>775 000</u>

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier i Teliasonera

42 700	42 700
<u>42 700</u>	<u>42 700</u>

Not 17 Övriga fordringar

Skattekonto

23 752	23 661
<u>23 752</u>	<u>23 661</u>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	143 573	143 163
Periodiserade kostnader månadsrapporter	0	15 539
Upplupna ränteintäkter	5 172	7 616
Förutbetalda försäkringspremier	48 062	44 521
	<u>196 807</u>	<u>210 838</u>

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 100 000	3 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	900 000	2,25	2013-01-17
90 dagar	1 200 000	2,45	2013-02-09

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	14 646 022	1 814 082	4 534 882	986 604
Disposition enl årsstämmobeslut			986 604	- 986 604
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Uttag ur underhållsfond		- 488 480	488 480	
Årets resultat				<u>-2 683 112</u>
Vid årets slut	14 646 022	2 325 602	5 009 967	-2 683 112

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	128 574 261	130 207 902
Avgår nästa års amortering	- 874 848	- 927 928
Skuld vid årets slut	<u>127 699 413</u>	<u>129 279 974</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,46%	2013-12-01	1 816 106		18 628	1 797 478
STADSHYPOTEK	2,51%	2014-12-01	28 263 375		145 500	28 117 875
STADSHYPOTEK	3,02%	2013-03-01	34 595 589		352 116	34 243 473
STADSHYPOTEK	3,24%	2013-12-01	38 661 587		386 616	38 274 971
STADSHYPOTEK			596 729		596 729	0
STADSHYPOTEK	3,60%	2015-03-01	26 274 516		134 052	26 140 464
			130 207 902		1 633 641	128 574 261

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	37 260	53 410
Skuld sociala avgifter och skatter	59 999	51 564
Avräkning HUS	- 15 658	- 15 474
Övriga kortfristiga låneskulder	12 306	12 520
	<u>93 907</u>	<u>102 020</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	311 094	352 073
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 259	44 019
Upplupna elkostnader	46 591	45 142
Upplupna värmekostnader	229 039	186 500
Upplupna kostnader för renhållning	13 004	0
Upplupna revisionsarvoden	15 785	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 230	29 498
Förutbetalda hyror och avgifter	974 807	945 262
	<u>1 646 809</u>	<u>1 614 494</u>

Uppsala den 14 mars 2013

 Lena Apelthun

 Mats Makvandi Karlsson

 Mats Törngren

 Pia Friberg

 Håkan Laxgård

 Dimitris Papageorgiou

 Håkan Andersson

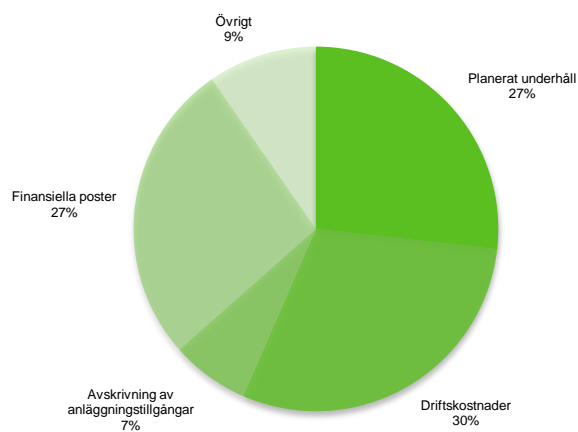
Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

 Mattias Eklöf
 KPMG AB
 Godkänd revisor

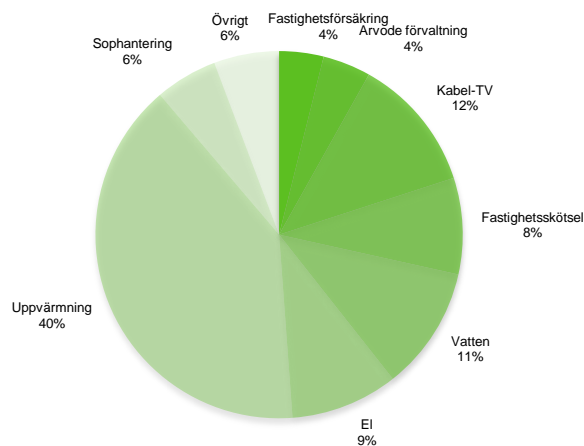
 Henrik Asplund
 Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	640 081	819 238
Planerat underhåll	4 337 857	488 480
Fastighetsavgift/skatt	335 940	325 036
Driftskostnader	4 823 833	4 694 194
Övriga kostnader	94 151	45 544
Personalkostnader	387 237	321 620
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 123 205	1 051 530
Finansiella poster	4 354 438	4 464 887
Inkomstskatt	0	10 387
Summa kostnader	16 096 741	12 220 915



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	188 702	176 808
Arvode förvaltning	204 094	209 614
Kabel-TV	572 652	571 633
IT-kostnader	1 148	215
Juridiska kostnader	14 600	4 758
Revisionsarvode, externt	10 250	9 125
Fastighetsskötsel	409 323	400 692
Systematiskt brandskyddsarbete	721	0
Trädgårdsskötsel	27 448	10 022
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 5 500
Städ	0	63 431
Obligatoriska besiktningar	92 109	209 497
Bevakningskostnader	31 157	82 027
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snöröjning	23 075	22 888
Förbrukningsmateriel	67 191	76 541
Vatten	525 669	429 701
El	456 989	402 518
Uppvärmning	1 928 140	1 774 637
Sophantering	265 015	255 587
Avhärningssalt	9 350	0
Summa driftskostnader	4 823 833	4 694 194



Nyckeltalsanalys för driftskostnader **2012** **2011**

BOA (kvm):	15797	15797
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	12	11
Arvode förvaltning	13	13
Kabel-TV	36	36
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Fastighetsskötsel	26	25
Trädgårdsskötsel	2	1
Städ	0	4
Obligatoriska besiktningar	6	13
Bevakningskostnader	2	5
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snöröjning	1	1
Förbrukningsmateriel	4	5
Vatten	33	27
El	29	25
Uppvärmning	122	112
Sophantering	17	16
Avhärddningssalt	1	0
Summa driftskostnader	305	297

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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

RB BRF UPPSALAHUS 30

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF UPPSALAHUS 30 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

