
Årsredovisning

RB BRF UPPSALAHUS 30
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716401-4255

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



ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i RB Brf Uppsalahus 30 till ordinarie föreningsstämma.

Tid: **Torsdagen den 22 maj 2014, klockan 19.00**

Lokal: **Uppsävjaskolans matsal – Observera ny plats!**

Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Uppsala den 7 maj 2014

STYRELSEN



Förslag och ärenden som du vill att föreningsstämman skall behandla måste skriftligen anmälas till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats 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 folkörelseföretag 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
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Lena Apelthun	Ordförande	Stämman	2015
Mats Makvandi Karlsson	Ledamot	Stämman	2014
Mats Törngren	Ledamot	Stämman	2015
Dimitris Papageorgiou	Ledamot	Stämman	2015
Håkan Laxgård	Ledamot	Stämman	2014
Pia Friberg	Ledamot	Stämman	2014
Per Andersson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Agnes Sic		Stämman	2014
Anna Britt Olsson		Stämman	2014
Fredrik Jernberg		Stämman	2014
Henrik Asplund		Stämman	2014
Johanna Jansson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman	
Andrzej Madej	Föreningsvald revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Ivar Domej		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 134 388 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 106 579 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

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 846 191 kr och planerat underhåll för 3 407 478 kr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 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. Samtliga hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 233 (2013-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årets resultat	- 1 324	- 2 670	987	2 031	- 537
Soliditet %	12%	13%	14%	14%	12%
Likviditet %	53%	101%	156%	172%	144%
Lån, kr / kvm	7 812	7 884	7 984	8 051	8 113

Årsavgifter

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

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
Otis AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
3GIS	Lokalupplåtelseavtal
Vattenfall	El & värme

Verksamhetsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 30 har år 2013 inneburit kulmen på en lång period av tunga underhålls- och renoveringsarbeten, sist i raden målningen av allt utvändigt trä i föreningen, ett arbete som avslutades under året med gott resultat. Under de närmaste åren väntar en betydligt lugnare situation. Det enda föreningsövergripande arbete som när detta skrives planeras för 2014 är en genomspolning av alla avloppsrör i området. I mindre omfattning fortsätter också arbetet med uppfrysning av den yttre miljön, genom exempelvis rensning, om- och nyplantering av rabatter.

Ekonomiskt har målningprojektet medfört att bokslutet 2013 visar ett negativt resultat på 1,3 miljoner kronor, vilket dock är väsentligt bättre än budgeterat. Både driftskostnader och finansiella kostnader har minskat under året. Budgeten för 2014 visar, när nu kostnaderna för underhåll minskar kraftigt, på ett inte obetydligt överskott trots oförändrade avgifter. På samma sätt är det med prognosen för de närmast följande åren.

Några problem finns det dock anledning att uppmärksamma. Det allvarligaste är den ökande mängden vattenskador i föreningen. Det handlar både om läckor i huskropparna och om olika former av vattenutsläpp i enskilda bostäder. För föreningen har utvecklingen betytt kraftigt ökade försäkringspremier och högre kostnader för självrisker, förutom det besvär som sanering och reparation medför för de boende.

Omfattande biltrafik och parkering på innergårdar och gångvägar är ett annat problem som visserligen inte medför så stora direkta kostnader, men som är förenat med skador på gräsmattor och rabatter, som minskar framkomligheten och som inte minst medför risker för barn och andra.

Trots vissa mindre invändningar är dock föreningens tillstånd i grunden gott. Ekonomin är mycket stabil, våra byggnader väl underhållna och som grädde på moset gynnas vi av ett fortsatt lågt ränteläge.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 566 546
Årets resultat före fondförändring	<u>-1 324 131</u>
Summa överskott	3 242 416

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Ianspråktagande av underhållsfond	98 914
Avsättning till underhållsfond	<u>-1 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	2 341 330

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 994 122	10 986 943
Hysesbortfall	2	- 36 358	- 33 842
Bränsleavgifter		1 875 711	1 874 350
Övriga förvaltningsintäkter	3	614 390	497 445
		<u>13 447 864</u>	<u>13 324 896</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 846 191	- 640 081
Planerat underhåll	5	-3 407 478	-4 337 857
Fastighetsavgift/skatt		- 283 210	- 335 940
Driftkostnader	6	-4 743 088	-4 810 828
Övriga kostnader	7	- 148 403	- 94 151
Personalkostnader	8	- 370 293	- 387 237
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 133 343	-1 123 205
		<u>-10 932 005</u>	<u>-11 729 299</u>
Rörelseresultat		2 515 859	1 595 597
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		7 339	8 950
Ränteintäkter och liknande poster	10	22 624	79 783
Räntekostnader och liknande poster	11	-3 869 953	-4 354 438
		<u>-3 839 990</u>	<u>-4 265 705</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 324 131	-2 670 108
Årets resultat		-1 324 131	-2 670 108

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	145 217 093	146 281 814
Inventarier, verktyg och installationer	13	492 226	560 848
		<u>145 709 319</u>	<u>146 842 662</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	42 700	42 700
Andelar i Riksbyggen		89 500	89 500
		<u>132 200</u>	<u>132 200</u>
Summa anläggningstillgångar		145 841 519	146 974 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 813	14 064
Kundfordringar		89 842	25 543
Skattefordringar		44 535	–
Övriga fordringar	15	62 159	23 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	203 911	196 807
		<u>431 260</u>	<u>260 166</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	2 100 000
Kassa och bank			
Handkassa		11 035	4 025
Bankmedel		33 648	15 179
Avräkning med Swedbank		1 278 363	1 121 659
		<u>1 323 046</u>	<u>1 140 863</u>
Summa omsättningstillgångar		1 754 307	3 501 029
SUMMA TILLGÅNGAR		147 595 826	150 475 891

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		14 646 022	14 646 022
Underhållsfond		98 914	2 325 602
		<u>14 744 936</u>	<u>16 971 624</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 566 546	5 009 967
Årets resultat		-1 324 131	-2 670 108
		<u>3 242 416</u>	<u>2 339 858</u>
Summa eget kapital		17 987 352	19 311 482
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	126 279 250	127 699 413
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 122 431	874 848
Leverantörsskulder		509 378	692 336
Skatteskulder		–	31 589
Medlemmarnas reparationsfonder		122 635	138 510
Övriga kortfristiga skulder	19	100 283	93 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 474 497	1 633 805
		<u>3 329 224</u>	<u>3 464 995</u>
Summa skulder		129 608 474	131 164 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 595 826	150 475 891
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 22 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % 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 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

A

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

OBSERVERA! Bokföringsnämnden tog under april 2014 ställning i frågan om tillämpning av progressiv avskrivning. Bokföringsnämnden anser inte att progressiv avskrivning är tillämplig för byggnader.

Ställningstagandet från bokföringsnämnden reser ytterligare frågor som branschen måste analysera och se konsekvenser av innan föreningar tillsammans med förvaltare fattar beslut om vilken metod och förutsättningar som ska tillämpas för avskrivning.

Riksbyggen kommer att söka samverka med övriga branschaktörer för att så långt som möjligt försöka hitta ett gemensamt synsätt som är transparent gentemot föreningar och intressenter, för att undvika att val av avskrivningsmetoden utnyttjas som ett konkurrensmedel.

Beslutet om av val av avskrivningsmetod kommer att få konsekvenser för bostadsrättsföreningar som nyligen är färdigställda och bostadsrättsföreningar där bostäderna är under försäljning. Arbetet med att analysera alternativ och konsekvens pågår och Riksbyggen bedömer att kunna komma ut med ytterligare information under våren 2014.

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	9 816 141	9 808 644
Årsavgifter, lokaler	393 831	393 831
Hyror, lokaler	29 950	29 838
Hyror, garage	571 200	571 550
Hyror, p-platser	171 600	171 680
Hyror, övriga	11 400	11 400
	<u>10 994 122</u>	<u>10 986 943</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, garage	- 31 267	- 24 652
Hyresbortfall, p-platser	- 5 092	- 9 190
	<u>- 36 358</u>	<u>- 33 842</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Tvättstugeavgifter	31 537	35 005
Fakturerade kostnader	127 193	26 565
Bredbandsanslutning	417 392	421 143
Övriga ersättning-intäkter	656	-
Inkasso-intäkter	11 122	10 163
Övriga rörelseintäkter	26 489	4 569
	<u>614 390</u>	<u>497 445</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 4 Reparationer

Bostäder	86 338	110 607
Vattenskador	150 006	- 35 222
Tvättstugor	7 028	13 449
Gemensamma utrymmen	16 117	44 156
Installationer	44 744	54 640
Vatten/Avlopp	131 726	102 036
Ventilation	42 246	11 994
Elinstallationer	–	10 166
Hissar	113 891	44 372
Låssystem	–	3 639
Huskropp	–	26 436
Gårdar och grönanläggningar	125 573	123 864
Garage och parkeringsplatser	5 681	93 601
Självrisk	122 840	36 344
	<u>846 191</u>	<u>640 081</u>

Not 5 Planerat underhåll

Tvättstugor	–	886 169
Installationer	–	341 250
Ventilation	70 000	–
Huskroppar	3 225 270	2 199 368
Gårdar och grönanläggningar	30 425	911 070
Garage och parkeringsplatser	81 783	–
	<u>3 407 478</u>	<u>4 337 857</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	212 281	188 702
Förvaltningsarvode	210 504	204 094
Kabel-TV	574 317	572 652
IT-kostnader	1 881	1 148
Juridiska kostnader	13 650	14 600
Arvode, yrkesrevisorer	12 000	10 250
Fastighetsskötsel	422 412	409 323
Trädgårdsskötsel	60 282	27 448
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 900	- 3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	–	721
Städning gemensamma utrymmen	1 763	–
Obligatoriska besiktningar	61 163	78 319
Bevakningskostnader	–	31 157
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	13 790
Snö- och halkbekämpning	–	23 075
Förbrukningsmateriel	53 372	67 191
Vatten	520 935	525 669
El	412 212	456 989
Uppvärmning	1 940 205	1 928 140
Sophantering och återvinning	237 515	252 011
Övrigt	13 497	9 350
	<u>4 743 088</u>	<u>4 810 828</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	450	600
Representation	4 005	5 146
Kontorsmateriel	387	8 094
Telefon och porto	6 865	9 619
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	2
Medlems- och föreningsavgifter	12 456	12 432
Köpta tjänster	124 140	31 618
Konsultarvoden	–	14 531
Bankkostnader	100	1 964
Övriga externa kostnader	–	10 145
	<u>148 403</u>	<u>94 151</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arbetskostnad löpande reparationer	102 928	140 687
Styrelsearvode	70 496	60 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 189	120
Arvode uppdragstagare	122 246	112 973
Föreningsvald revisor	1 000	2 500
Summa	<u>300 859</u>	<u>316 881</u>
Sociala kostnader	69 434	70 356
	<u>370 293</u>	<u>387 237</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	975 437	960 557
Sophus	22 594	22 594
Inventarier, verktyg och installationer	–	4 760
Tvättmaskiner	54 475	54 457
Standardförbättringar	66 690	66 690
Installationer	14 147	14 147
	<u>1 133 343</u>	<u>1 123 205</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	2 469	3 179
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 180	2 271
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	18 855	71 931
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	26	2 300
Övriga ränteintäkter	94	101
	<u>22 624</u>	<u>79 783</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	3 866 246	4 353 475
Övriga räntekostnader	3 299	963
Övriga finansiella kostnader	408	–
	<u>3 869 953</u>	<u>4 354 438</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	151 368 662	151 368 662
Mark	8 856 313	8 856 313
Standardförbättringar	1 667 250	1 879 500
	<u>161 892 225</u>	<u>162 104 475</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	- 212 250
	<u>–</u>	<u>- 212 250</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>161 892 225</u>	<u>161 892 225</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 393 361	-14 410 210
Standardförbättringar	- 217 050	- 150 360
	<u>-15 610 411</u>	<u>-14 560 570</u>
Årets avskrivning byggnader	- 998 031	- 983 151
Årets avskrivning standardförbättringar	- 66 690	- 66 690
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-16 675 132</u>	<u>-15 610 411</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>145 217 093</u>	<u>146 281 814</u>
Varav		
Byggnader	134 977 270	135 975 301
Mark	8 856 313	8 856 313
Standardförbättringar	1 383 510	1 450 200

2013-12-31 2012-12-31

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Tvättmaskiner	544 569	544 569
Inventarier och verktyg	704 685	704 685
Grind	141 469	141 469
Summa anskaffningsvärden	1 390 723	1 390 723
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättmaskiner	- 54 457	–
Inventarier och verktyg	- 704 685	- 699 925
Grind	- 70 733	- 56 586
	- 829 875	- 756 511
Årets avskrivningar		
Tvättmaskiner	- 54 475	- 54 457
Inventarier och verktyg	–	- 4 760
Grind	- 14 147	- 14 147
	- 68 622	- 73 364
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 898 497	- 829 875
Restvärde enligt plan vid årets slut	492 226	560 848
Varav		
Tvättmaskiner	435 655	490 112
Grind	56 589	70 736

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier i Teliasonera	42 700	42 700
	42 700	42 700

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	20 297	23 752
Andra kortfristiga fordringar	41 862	–
	62 159	23 752

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	5 172
Förutbetalda försäkringspremier	54 741	48 062
Förutbetald renhållning	5 277	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	143 893	143 573
	203 911	196 807

	2013-12-31		2012-12-31	
Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 646 022	2 325 602	5 009 967	-2 670 108
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 670 108	2 670 108
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 226 688	4 226 688	
Årets resultat				-1 324 131
Vid årets slut	14 646 022	98 914	4 566 546	-1 324 131

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	127 401 681	128 574 261
Avgår nästa års amortering	-1 122 431	- 874 848
Skuld vid årets slut	126 279 250	127 699 413

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,02%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,33%	Rörligt	1 797 478		26 964	1 770 514
STADSHYPOTEK	2,51%	2014-12-01	28 117 875		281 180	27 836 695
STADSHYPOTEK	2,88%	2017-06-01	34 243 473		343 768	33 899 705
STADSHYPOTEK	2,33%	Rörligt	38 274 971		386 616	37 888 355
STADSHYPOTEK	3,60%	2015-03-01	26 140 464		134 052	26 006 412
			128 574 261		1 172 580	127 401 681

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 122 431 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder


Övriga skulder till kunder	40 660	37 260
Skuld sociala avgifter och skatter	55 002	59 999
Avräkning hyror och avgifter	- 15 658	- 15 658
Övriga kortfristiga låneskulder	20 279	12 306
	100 283	93 907

2013-12-31 2012-12-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	1 885	–
Upplupna räntekostnader	284 787	311 094
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 312	19 259
Upplupna elkostnader	42 291	46 591
Upplupna värmekostnader	198 603	229 039
Upplupna revisionsarvoden	18 000	15 785
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 005	37 230
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	921 614	974 807
	<u>1 474 497</u>	<u>1 633 805</u>


Uppsala 2014-03-31

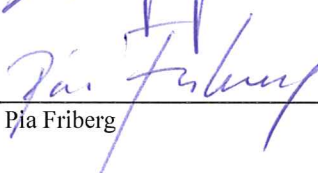

Lena Apelthun

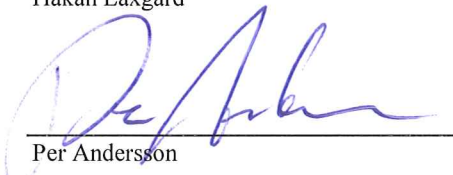

Mats Makvandi Karlsson


Mats Törnngren



Dimitris Papageorgiou

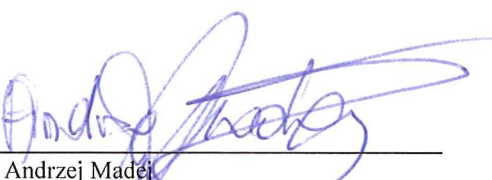

Håkan Laxgård


Pia Friberg


Per Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2014


KPMG AB
Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor


Andrzej Madej
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uppsalahus 30, org. nr 716401-4255

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsalahus 30 för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Uppsalahus 30s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Uppsalahus 30 för år 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den

KPMG AB



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Andrzej Madej

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 resultat-räkningen) 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.

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 förutbetald 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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

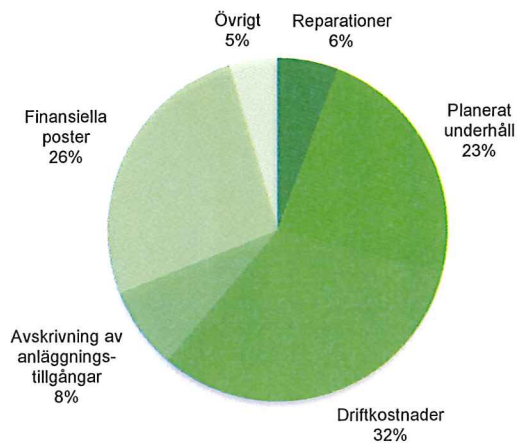
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

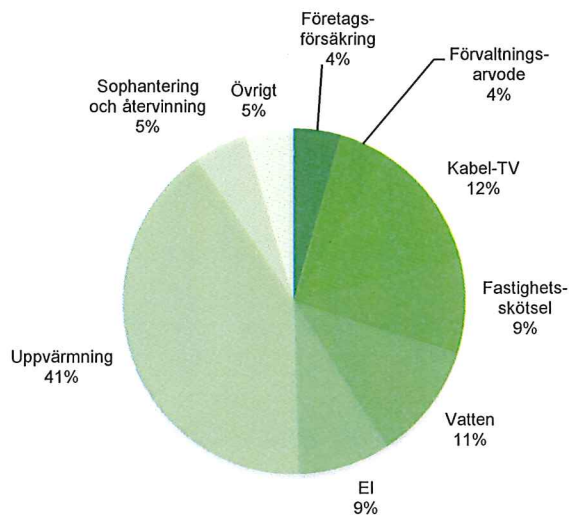
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	846 191	640 081
Planerat underhåll	3 407 478	4 337 857
Fastighetsavgift/skatt	283 210	335 940
Driftkostnader	4 743 088	4 810 828
Övriga kostnader	148 403	94 151
Personalkostnader	370 293	387 237
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 133 343	1 123 205
Finansiella poster	3 869 953	4 354 438
Summa kostnader	14 801 958	16 083 736



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	212 281	188 702
Förvaltningsarvode	210 504	204 094
Kabel-TV	574 317	572 652
IT-kostnader	1 881	1 148
Juridiska kostnader	13 650	14 600
Arvode, yrkesrevisorer	12 000	10 250
Fastighetskötsel	422 412	409 323
Systematiskt brandskyddsarbete	0	721
Trädgårdsskötsel	60 282	27 448
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 900	- 3 800
Städning gemensamma utrymmen	1 763	0
Obligatoriska besiktningar	61 163	78 319
Bevakningskostnader	0	31 157
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	13 790
Snö- och halkbekämpning	0	23 075
Förbrukningsmateriel	53 372	67 191
Vatten	520 935	525 669
El	412 212	456 989
Uppvärmning	1 940 205	1 928 140
Sophantering och återvinning	237 515	252 011
Övrigt	13 497	9 350
Summa driftkostnader	4 743 088	4 810 828



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

15797

15797

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	13	12
Förvaltningsarvode	13	13
Kabel-TV	36	36
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	1	1
Fastighetsskötsel	27	26
Trädgårdsskötsel	4	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Obligatoriska besiktningar	4	5
Bevakningskostnader	0	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	1
Snö- och halkbekämpning	0	1
Förbrukningsmateriel	3	4
Vatten	33	33
El	26	29
Uppvärmning	123	122
Sophantering och återvinning	15	16
Övrigt	1	1
Summa driftkostnader	300	305

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