Riksbyggen

Årsredovisning

RB RBF UPPSALAHUS 14
1/9 2013 - 31/8 2014
Org nr 717600-6174

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

RB RBF UPPSALAHUS 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB RBF UPPSALAHUS 14 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

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, fastighetsservice 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.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

ÅRSSTÄMMA

K A L L E L S E
Härmed kallas medlemmarna i **Riksbyggens Brf Uppsalahus nr 14**
till ordinarie **föreningsstämma.**

Tid: Måndagen den 19 januari 2015, kl 19.00.
Plats: Lötenkyrkan

DAGORDNING:

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Val av stämmosekreterare
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 åt styrelseledamöterna.
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
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.
Inkomna motioner samt styrelsens svar finns bifogade i detta häfte som bilaga efter nyckeltalsanalys.
t) Stämmans avslutande.

Uppsala Januari 2015

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.

Riksbyggen

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 RBF UPPSALAHUS 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Adnan Hadziagovic	Ordförande	Stämman	2014
Anita Ljungström	Vice ordförande	Stämman	2014
Elin Göthe	Sekreterare	Stämman	2014
Lina Bohlin	Ledamot	Stämman	2015
Magnus Dahl	Ledamot	Stämman	2015
Ulrika Båth	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Jan-Åke Fondaland		Stämman	2014
Rickard Ovsiannikov		Stämman	2015
Kenneth Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Birgitta Andersson	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Anders Bywall		Stämman	
Valberedning			
Anneli Edman	Valberedning	Stämman	
Jan-Åke Nyström	Valberedning	Stämman	
Lennart Holmberg	Valberedning	Stämman	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Adnan Hadziagovic, Anita Ljungström och Elin Göthe, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Löten 10:1, 10:2, 10:3 och 10:4 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 303 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns sepparata garagebyggnader.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
24	87	128	64

Dessutom tillkommer:

Förråd	Garage	P-platser
34	109	162

Total tomtarea:	51 062 m²
Total bostadsarea:	23 623 m²
Total lokalarea:	1 539 m²

Årets taxeringsvärde	174 715 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	174 715 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 1 355 214 kr och planerat underhåll för 291 244 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 633 500 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 963 350 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 246 872 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 137 312 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 december 2013. Styrelsen har hållit 18 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 399 (2014-08-31)

Resultat och ställning (tkr)	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**
Rörelsens intäkter	12 043	11 837	11 842	10 908	10 491
Årets resultat	890	- 1 066	1 095	550	- 381
Balansomslutning	27 196	27 810	22 975	26 033	26 121
Soliditet	42%	32%	43%	34%	29%
Likviditet	121%	253%	132%	177%	135%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	474	474	471	438	422
Driftskostnad, kr/m²	264	269	211	224	235
Ränta, kr/m²	18	20	18	20	19
Underhållsfond, kr/m²	148	156	164	159	156
Lån, kr/m²	551	663	435	598	629

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2011 då avgifterna höjdes med 6 %.
Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 474 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
EVRY	Bredband
Mark & Fastighetsservice	Fastighetsservice
Parkia	Parkeringsövervakning
Securitas	Rondering
Com Hem	Kabel TV

Allmänt om verksamheten 2013-2014
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ledamöter har deltagit i kurser som anordnats av Riksbyggen

Styrelsen har haft Öppet-hus på expeditionen en måndag/månad.

ML Mark och Fastighetsskötsel AB har anlitats för fastighetsskötseln inom föreningen.

Skärmtaken över portarna har förstärkts.

Föreningens lägenhet på Heidenstamsgatan 19 har sålts då en ny föreningslokal har inretts året innan i källaren vid Stagneliusgatan 15

Skyddsrummen har besiktigats. Med anledning av detta har åtgärder vidtagits och godkänts av myndigheten.

Det har grävts upp runt hus 1 och 2 som ett försök att bekämpa råttor. Nya råttfällor har köpts in. I samband med detta har några kastanjer tagits ner eftersom kastanjer innehåller motgift mot råttgift. Singel har lagts närmast husen och odlingslådor har byggts. Arbete med att bekämpa råttor fortlöper tills problemet är helt löst.

Fortsatt utredning pågår angående värmen i lägenheterna.

Efter anmodan från kommunen har radon mätts i lägenheter på bottenvåningen. Åtgärder kommer att vidtas i de få lägenheterna där värdena överskridits.

Aarsleff Rörteknik AB har anlitats för fortsatt arbete med reliningen av föreningens avloppsstammar sedan Hudiksvalls rörinfordring har gått i konkurs.
Under året har regelbundna byggmöten hållits med representanter från Aarsleff Rörteknik AB och föreningens styrelse. Informationsmöten inför reliningen har hållits i Lötenkyrkan vid tre tillfällen.

Den 10 juni anordnades en sommarfest med Stagneliusexpressen, korvgrillning och tipspromenad. Saft, kaffe och tårta serverades.
En hemsida för föreningen har byggts upp och arbete med uppdateringar fortlöper.

Lekplatserna har besiktigats och där vi fått anmärkning har åtgärder vidtagits.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 639 003
Årets resultat före fondförändring	890 440
Summa överskott	3 529 442

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	-670 000
Extra avsättning till underhållsfond efter reviderad underhållsplan	-930 000
Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	291 244
Att balansera i ny räkning	2 220 686

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 827 867	11 801 861
Hyresbortfall	2	- 5 204	- 6 766
Övriga förvaltningsintäkter	3	220 393	41 737
		12 043 056	11 836 833
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 355 214	-2 375 023
Planerat underhåll	5	- 291 244	- 827 357
Fastighetsavgift/skatt		- 405 901	- 403 780
Driftkostnader	6	-6 639 628	-6 756 428
Övriga kostnader	7	- 175 569	- 82 583
Personalkostnader	8	- 650 272	- 766 950
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 246 872	-1 276 463
		-10 764 701	-12 488 584
Rörelseresultat		**1 278 355**	**- 651 751**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 380	1 230
Ränteintäkter och liknande poster	10	66 156	89 053
Räntekostnader och liknande poster	11	- 455 451	- 504 054
		- 387 916	- 413 771
Resultat efter finansiella poster		**890 440**	**-1 065 522**
Skatt på grund av ändrad taxering		–	- 968
Årets resultat		**890 440**	**-1 066 491**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter		–	4 775
Bostadslånepost		5 195 829	5 195 829
Övriga låneposter		-5 195 829	-5 195 829
		–	4 775
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	16 878 267	18 125 139
Pågående byggnation och förskott	13	7 121 213	2 824 236
		23 999 480	20 949 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	15 000	15 000
		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		**24 014 480**	**20 969 150**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 440	6 876
Kundfordringar		24 060	9 448
Skattefordringar		279 036	–
Övriga fordringar	15	101 073	48 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	346 240	143 896
		759 849	208 878
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	–	5 400 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		2 421 645	1 232 088
Summa omsättningstillgångar		**3 181 494**	**6 840 966**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 195 974**	**27 810 116**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 558 794	2 558 794
Upplåtelseavgifter		1 498 616	–
Underhållsfond		3 719 614	3 924 965
		7 777 024	6 483 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 639 003	3 500 142
Årets resultat		890 440	-1 066 491
		3 529 442	2 433 652
Summa eget kapital		**11 306 467**	**8 917 411**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	13 252 300	16 193 208
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	610 982	498 306
Leverantörsskulder		276 096	502 394
Skatteskulder		–	2 857
Medlemmarnas reparationsfonder		67 694	141 943
Övriga kortfristiga skulder	20	95 994	16 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 586 441	1 537 006
		2 637 207	2 699 497
Summa skulder		**15 889 507**	**18 892 705**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 195 974**	**27 810 116**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		26 909 600	26 909 600
Ansvarsförbindelser		6105	11338
Garantibelopp Fastigo			

Noter med redovisnings-principer 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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 genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
Arbetet med relining av avloppsstammar redovisas 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
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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	7	2020
Balkonger	Linjär	25	2027
Säkerhetsdörrar	Linjär	40	2048
Stamrenovering	Linjär	14	2028
Ventilationsbyte	Linjär	20	2027
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	15	2022
Bredbandsanslutning	Linjär	10	2013

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-08-31	2013-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	11 208 557	11 191 696
Hyror, lokaler	49 000	48 080
Hyror, garage	402 900	397 200
Hyror, p-platser	167 410	164 885
	11 827 867	11 801 861
Not 2 Hyresbortfall		
Hyresbortfall, bostäder	- 544	–
Hyresbortfall, garage	- 2 400	- 2 400
Hyresbortfall, p-platser	- 2 260	- 4 366
	- 5 204	- 6 766
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Uthyrning lgh till reliningföretag	24 000	–
Fakturerade kostnader	105 220	35 693
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	923	924
Bidrag för underhåll skyddsrum	84 375	–
Inkassointäkter	5 875	5 120
	220 393	41 737
Not 4 Reparationer		
Bostäder	46 016	344 970
Vattenskador	167 988	895 218
Tvättstugor	34 016	42 689
Gemensamma utrymmen	220 365	67 922
Installationer	158 838	70 175
Vatten/Avlopp	64 693	275 228
Värme	10 451	127 184
Ventilation	26 179	46 117
Låssystem	41 344	29 300
Huskropp	251 276	82 938
Gårdar och grönanläggningar	260 747	44 116
Garage och parkeringsplatser	20 901	37 460
Vandalisering	7 900	4 906
Självrisk	44 500	306 800
	1 355 214	2 375 023

	2014-08-31	2013-08-31

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	38 743	409 707
Tvättstugor	–	69 031
Installationer	–	56 581
VA/Sanitet	83 688	76 365
Värme	114 629	31 688
Huskroppar	–	116 499
Gårdar och grönanläggningar	54 184	67 486
	291 244	827 357

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	204 744	147 132
Förvaltningsarvode	380 703	374 828
Kabel-TV	256 107	249 971
IT-kostnader	20 090	12 169
Juridiska kostnader	7 911	6 063
Arvode, yrkesrevisorer	19 575	14 800
Möteskostnader	15 845	27 209
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Fastighetsskötsel	1 162 500	1 075 000
Trädgårdsskötsel	96 242	185 323
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 800	- 5 700
Städning gemensamma utrymmen	2 963	–
Lekplatsbesiktningar	5 625	–
Bevakningskostnader	40 295	37 951
Serviceavtal skadedjurssanering	41 294	45 423
Snö- och halkbekämpning	23 345	40 658
Förbrukningsmateriel	64 994	56 003
Vatten	610 289	629 622
El	532 146	614 524
Uppvärmning	2 607 009	2 801 178
Sophantering och återvinning	551 851	444 275
	6 639 628	6 756 428

Not 7 Övriga kostnader

Resekostnader	–	278
Annonsering	600	–
Kreditupplysningar	–	625
Representation	–	8 203
Kontorsmateriel	19 471	24 252
Telefon och porto	16 817	182
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	10
Medlems- och föreningsavgifter	22 119	28 047
Serviceavgifter	6 654	–
Konsultarvoden	75 000	990
Bankkostnader	525	1 090
Övriga externa kostnader	34 380	18 906
	175 569	82 583

	2014-08-31	2013-08-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	39 740	44 829
Uttagsskatt	84 774	103 759
Övriga kostnader lön städpersonal	279 740	303 061
Övriga kostnadsersättningar	260	–
Styrelsearvode	181 200	186 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 200	1 200
Arvode för arbete i föreningen.	2 000	4 000
Föreningsvald revisor	6 600	6 600
Utbildning, förtroendevalda	–	1 688
Övriga personalkostnader	–	850
Summa	595 514	652 086
Sociala kostnader	54 758	114 864
	650 272	766 950

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och Balkonger	858 768	784 544
Säkerhetsdörrar	95 463	95 463
Stammar	136 966	124 968
Fjärrvärmeinstallation	38 500	38 500
Bredbandsanslutning	–	115 782
Ventilationsbyte	117 175	117 206
	1 246 872	1 276 463

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 581	2 667
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	61 415	85 910
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	560	85
Övriga ränteintäkter	991	391
Övriga finansiella intäkter	1 609	–
	66 156	89 053

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	454 852	503 634
Övriga räntekostnader	599	420
	455 451	504 054

	2014-08-31	2013-08-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	19 511 113	19 511 113
Balkonger	5 077 414	5 077 414
Mark	3 309 000	3 309 000
Säkerhetsdörrar	3 818 500	3 818 500
Stammar	3 842 221	3 842 221
Anslutningsavgifter	1 157 829	1 157 829
Standardförbättringar	1 118 646	1 118 646
Fjärrvärmeinstallation	577 500	577 500
Ventilationsbyte	2 344 127	2 344 127
Summa anskaffningsvärden	40 756 350	40 756 350
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 921 384	-14 339 937
Balkonger	-2 234 067	-2 030 970
Anslutningsavgifter	-1 157 829	-1 042 047
Stammar	-1 787 736	-1 662 768
Fjärrvärmeinstallation	- 231 000	- 192 500
Säkerhetsdörrar	- 477 313	–
Ventilationsbyte	- 703 236	- 586 030
Standardförbättringar	-1 118 646	-1 500 496
	-22 631 211	-21 354 748
Årets avskrivning byggnader	- 655 676	- 581 447
Årets avskrivning balkonger	- 203 092	- 203 097
Årets avskrivning anslutningsavgifter	–	- 115 782
Årets avskrivning ventilationsbyte	- 117 175	- 117 206
Årets avskrivning fjärrvärmeinstallation	- 38 500	- 38 500
Årets avskrivning stammar	- 136 966	- 124 968
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	- 95 463	- 95 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 878 083	-22 631 211
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 878 267	18 125 139
Taxeringsvärden		
bostäder	171 000 000	171 000 000
lokaler	3 715 000	3 715 000
Totalt taxeringsvärde	174 715 000	174 715 000
varav byggnader	*128 684 000*	*128 684 000*

	2014-08-31	2013-08-31

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	7 121 213	2 824 236
	7 121 213	2 824 236
Vid årets början		
Relining	2 824 236	–
	2 824 236	–
Förändring under året		
Årets upparbetade kostnader relinig	4 296 977	2 824 236
	4 296 977	2 824 236
Summa pågående projekt vid året slut	7 121 213	2 824 236

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

30 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	15 000	15 000
	15 000	15 000

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	6 639	44 685
Andra kortfristiga fordringar	94 434	3 973
	101 073	48 658

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	7 473
Förutbetalda försäkringspremier	75 851	53 043
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 843	31 490
Förutbetald vattenavgift	51 525	–
Förutbetald renhållning	29 083	6 441
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 492	21 032
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 151	1 428
Övriga förutbetalda driftkostnader	10 271	9 679
Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	112 492	1 230
Förutbetalda serviceavtal	12 533	12 081
	346 240	143 896

	2014-08-31	2013-08-31

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	5 400 000

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	2 558 794	3 924 965	3 500 142	-1 066 491
Disposition enl årsstämmobeslut				-1 066 491	1 066 491
Avsättning till underhållsfond			670 000	- 670 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 875 351	875 351	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 498 616				
Årets resultat					890 440
Vid årets slut	1 498 616	2 558 794	3 719 614	2 639 003	890 440

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	13 863 282	16 691 514
Avgår nästa års amortering	- 610 982	- 498 306
Skuld vid årets slut	13 252 300	16 193 208

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,98%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,34%	3-mån		2 800 000	29 750	2 380 000
STADSHYPOTEK	2,67%	2015-12-30	4 925 000		150 000	4 775 000
STADSHYPOTEK	3,07%	2017-12-30	5 417 500		165 000	5 252 500
STADSHYPOTEK	3,14%	2016-12-30	1 501 514		45 732	1 455 782
STADSHYPOTEK	3,78%	2013-12-30	2 362 500		2 362 500	
STADSHYPOTEK	3,92%	2014-06-01	2 485 000		2 485 000	
			16 691 514	**2 800 000**	**5 237 982**	**13 863 282**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 610 982 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 443 928 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 10 808 372 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Uttagsskatt egen personal	84 774	–
Skuld sociala avgifter och skatter	7 949	6 501
Avräkning hyror och avgifter	3 271	3 609
Övriga kortfristiga låneskulder	–	6 880
	95 994	16 990

	2014-08-31	2013-08-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	71 178	71 990
Upplupna räntekostnader	66 971	69 759
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 062	24 213
Upplupna elkostnader	36 648	29 905
Upplupna vattenavgifter	154 574	101 453
Upplupna värmekostnader	30 358	34 671
Upplupna kostnader för renhållning	74 518	–
Upplupna revisionsarvoden	24 300	21 600
Upplupna styrelsearvoden	153 700	137 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 665	120 895
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	864 468	924 921
	1 586 441	1 537 006

Uppsala 2014-12-15

Adnan Hadziagovic

Anita Ljungström

Elin Göthe

Lina Bohlin

Magnus Dahl

Ulrika Båth

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 1 2015

KPMG AB
Auktoriserad revisor

Birgitta Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uppsalahus 14, org. nr 717600-6174

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsalahus 14 för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

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 14s finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Uppsalahus 14 för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

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 föreningens 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 9 januari 2015

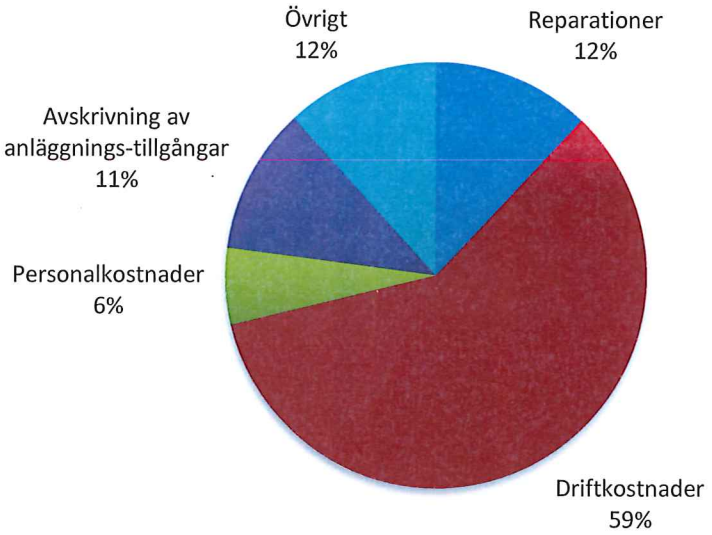
KPMG AB

Charlotta Engström
Auktoriserad revisor

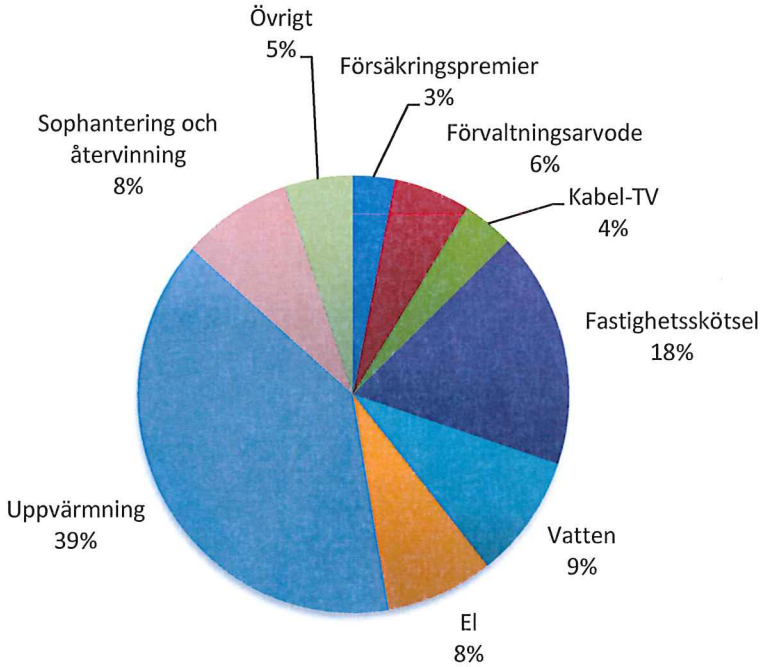
Birgitta Andersson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	1 355 214	2 375 023
Planerat underhåll	291 244	827 357
Fastighetsavgift/skatt	405 901	403 780
Driftkostnader	6 639 628	6 756 428
Övriga kostnader	175 569	82 583
Personalkostnader	650 272	766 950
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 246 872	1 276 463
Finansiella poster	455 451	504 054
Inkomstskatt	0	968
Summa kostnader	**11 220 152**	**12 993 606**



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Försäkringspremier	204 744	147 132
Förvaltningsarvode	380 703	374 828
Kabel-TV	256 107	249 971
IT-kostnader	20 090	12 169
Juridiska kostnader	7 911	6 063
Arvode, yrkesrevisorer	19 575	14 800
Möteskostnader	15 845	27 209
Övriga förvaltningskostnader	900	0
Fastighetsskötsel	1 162 500	1 075 000
Trädgårdsskötsel	96 242	185 323
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 800	- 5 700
Städning gemensamma utrymmen	2 963	0
Lekplatsbesiktningar	5 625	0
Bevakningskostnader	40 295	37 951
Serviceavtal skadedjurssanering	41 294	45 423
Snö- och halkbekämpning	23 345	40 658
Förbrukningsmateriel	64 994	56 003
Vatten	610 289	629 622
El	532 146	614 524
Uppvärmning	2 607 009	2 801 178
Sophantering och återvinning	551 851	444 275
Summa driftkostnader	**6 639 628**	**6 756 428**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	23623	23623
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Försäkringspremier	9	6
Förvaltningsarvode	16	16
Kabel-TV	11	11
IT-kostnader	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	1	1
Möteskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	49	46
Trädgårdsskötsel	4	8
Bevakningskostnader	2	2
Serviceavtal skadedjurssanering	2	2
Snö- och halkbekämpning	1	2
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	26	27
El	23	26
Uppvärmning	110	119
Sophantering och återvinning	23	19
Summa driftkostnader	**281**	**286**

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.