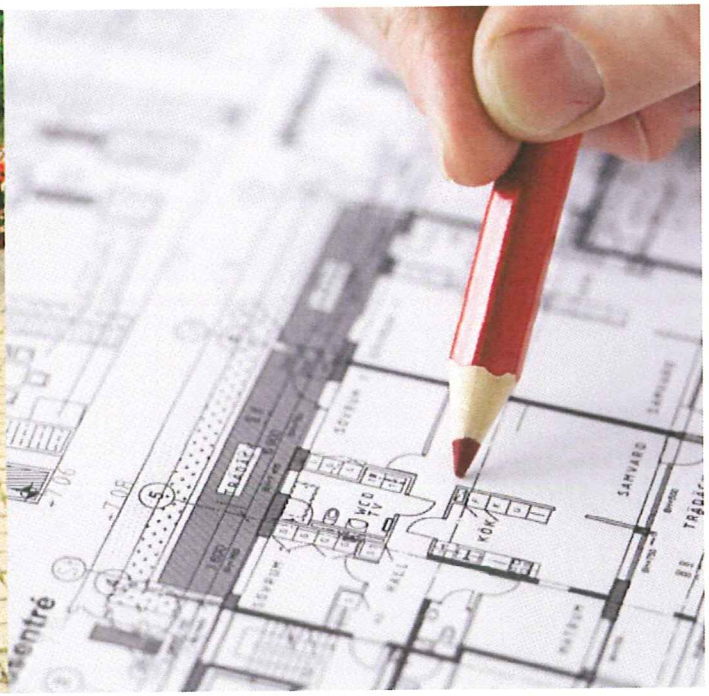


RB RBF UPPSALAHUS 14
Org nr 717600-6174
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

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 3 december 2012, 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 tillgängliga för medlemmar i föreningens trapphus senast två veckor innan stämmodagen.
t) Stämmans avslutande.

Uppsala, 15 november 2012

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

Rb 2625E

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF UPPSALAHUS 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Lars-Inge Karlsson	Ordförande	Stämman	2013
Magnus Dahl	Vice ordförande	Stämman	2013
Anita Ljungström	Sekreterare	Stämman	2012
Barbro Lundin	Ledamot	Stämman	2013
Adnan Hadziagovic	Ledamot	Stämman	2012
Anette Ågren	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter		
Elin Göthe	Stämman	2013
Sara Hassan Bagheri	Stämman	2012
Stig Carlsson	Stämman	2013
Kenneth Andersson	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Anita Ljungström & Adnan Hadziagovic samt suppleant Sara Hassan Bagheri

Ordinarie revisorer		
Cecilia Jansson	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Godkänd Revisor	Stämman

Revisorssuppleant	
Birgitta Andersson	Stämman

Valberedning		
Lennart Holmberg	Sammankallande	Stämman
Anneli Edman		Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Lars-Inge Karlsson, Magnus Dahl och Anita Ljungström, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastigheter Löten 10:1, 10:2, 10:3 och 10:4 i Uppsala kommun är bebyggda med sammanlagt 16 bostadshus 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 kvm
Total bostadsarea:	23 623 kvm
Total lokalarea:	1 539 kvm
Årets taxeringsvärde	147 569 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	147 569 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Uppland.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 513 431 kr och planerat underhåll för 875 351 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 700 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 670 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

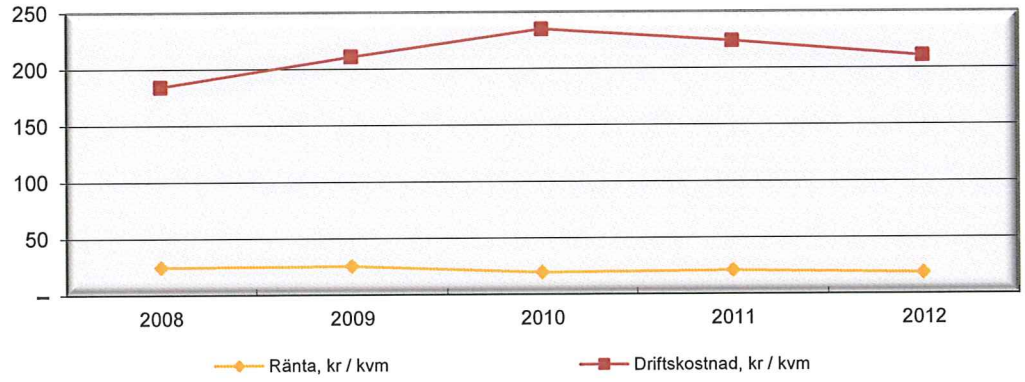
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 december 2011. Styrelsen har hållit 19 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	11 842	10 908	10 491	10 332	10 487
Årets resultat	1 095	550	- 381	59	818
Balansomslutning	22 975	26 033	28 980	29 007	26 514
Soliditet %	43%	34%	29%	30%	33%
Likviditet %	132%	177%	135%	99%	110%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	471	438	422	416	405
Driftskostnad, kr / kvm	211	224	235	211	184
Ränta, kr / kvm	18	20	19	25	24
Underhållsfond, kr / kvm	164	159	156	138	134
Lån, kr / kvm	435	598	629	623	533

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2011 då avgifterna höjdes med 6 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 472 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 30 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal
Föreningen har följande avtal:

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

Verksamhetsberättelse
Styrelsens ledamöter har deltagit i kurser och konferenser anordnade av bl a Riksbyggen
Styrelsen har haft "Öppet Hus" på expeditionen en måndag/månad
Vattenfall har övertagit ägande och drift av föreningens kulvertar
Kjell Hammarberg som varit fastighetsskötare i många år har gått i pension
Under året har föreningen drabbats av ett flertal svåra vattenskador
Styrelsen har beslutat att ge bidrag med 3 500 kr till den som bilat sina golvbrunnar
Två nya tvättmaskiner har inköpts till tvättstugan i HG 33
Pilarna vid parkeringen var dåliga och har tagits bort. Även en sjuk alm på Stagneliusgatan och en poppel vid Heidenstamsgatan 39 har tagits bort.
En ny fastighetsförsäkring har tecknats med Trygg Hansa
En arbetsgrupp har arbetat med planer för en ny mindre fotbollsplan
Arbete/utredning pågår angående värmen i lägenheterna. En extern konsult har anlitats.
ML Mark- och fastighetsskötsel har anlitats för föreningens fastighetsskötsel
Solsegel har satts upp över sandlådorna
Styrelsen har beslutat att anlita Hudiksvalls rörinfordring för relininig av föreningens avloppsstammar
Den 11 juni anordnades en regnig sommarfest med Stagneliusexpressen, korvgrillning och tipspromenad. Saft, kaffe och tårta serverades.
Arbete med en hemsida för föreningen pågår.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 199 367
Årets resultat före fondförändring	1 095 424
Summa över/underskott	3 294 791

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till Yttre underhållsfond enl plan	-670 000
Ianspråkstagande av yttre underhållsfond	875 351
Att balansera i ny räkning	3 500 142

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 744 218	10 910 399
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 3 750	- 2 720
Övriga förvaltningsintäkter	3	101 943	321
		11 842 411	10 908 000
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 513 431	- 270 552
Planerat underhåll	5	- 875 351	- 531 506
Fastighetsavgift/skatt		- 449 285	- 337 896
Driftskostnader	6	-5 296 881	-5 638 216
Övriga kostnader	7	- 177 381	- 124 233
Personalkostnader	8	-1 505 068	-1 616 207
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 432 850	-1 381 301
		-10 250 248	-9 899 911
Rörelseresultat		**1 592 163**	**1 008 089**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Ränteintäkter och liknande poster	10	54 949	49 675
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	1 874
Räntekostnader och liknande poster	11	- 457 425	- 510 896
		- 400 976	- 457 847
Resultat efter finansiella poster		**1 191 187**	**550 241**
Skattekorrigeringar		- 95 763	0
Årets resultat		**1 095 424**	**550 241**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-08-31*	*2011-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätt		4 775	4 775
Bostadslånepost		5 195 829	5 195 829
Avskr. Bostadslånepost för rep. & underhåll		-5 195 829	-5 032 083
		4 775	168 521
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	19 401 602	20 670 706
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		**19 421 377**	**20 854 227**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 691	3 476
Kundfordringar		140 000	0
Skattefordringar		0	129 590
Övriga fordringar	14	62 719	49 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	199 136	119 806
		406 546	302 119
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	2 450 000	4 000 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		696 837	876 899
Summa omsättningstillgångar		**3 553 383**	**5 179 019**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 974 760**	**26 033 246**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-08-31*	*2011-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 558 794	2 558 794
Underhållsfond		4 130 316	3 991 822
		6 689 110	6 550 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 199 367	1 787 620
Årets resultat		1 095 424	550 241
		3 294 791	2 337 861
Summa eget kapital		***9 983 902***	***8 888 477***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	10 293 334	14 216 459
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		657 309	826 432
Leverantörsskulder		326 030	90 782
Skatteskulder		200 329	274 815
Medlemmarnas reparationsfond		156 431	303 460
Övriga kortfristiga skulder	19	21 766	49 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 335 660	1 382 826
		2 697 525	2 928 310
Summa skulder		***12 990 859***	***17 144 769***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 974 760**	**26 033 246**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	26 909 600	26 909 600
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet, eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

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 de 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.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	30	2020
Balkonger	Rak	25	2027
Säkerhetsdörrar	Rak	40	2048
Bredbandsinstallation	Rak	10	2013
Stamrenovering	Progressiv	30	2028
Ventilationsbyte	Rak	20	2027
Fjärrvärmeinstallation	Rak	15	2022
Rotlånepost	Rak	10	2012

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-08-31	2011-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	11 137 373	10 353 989
Hyror, lokaler	48 960	46 610
Hyror, garage	392 400	354 500
Hyror, p-platser	165 485	155 300
	11 744 218	10 910 399
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	- 110
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 600	- 550
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 150	- 2 060
	- 3 750	- 2 720
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	848	321
Vinst vid avyttring av inventarier till ny förvaltare	88 625	0
Parkia	5 546	0
Inkassointäkter	4 780	0
Övriga rörelseintäkter	2 144	0
	101 943	321

	2012-08-31	2011-08-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	150 398	5 489
Vattenskador	83 884	48 333
Tvättstugor	18 647	19 917
Gemensamma utrymmen	7 278	20 508
Installationer	24 548	41 754
Vatten/Avlopp	50 193	44 127
Värme	26 521	18 241
Ventilation	0	1 818
Huskropp	22 820	25 634
Gårdar och grönanläggningar	32 626	44 731
Garage och parkeringsplatser	39 456	0
Självrisk	57 060	0
	513 431	270 552
Not 5 Planerat underhåll		
Tvättstugor	191 103	0
Installationer	0	64 319
VA/Sanitet	435 304	0
Värme	30 875	344 613
Ventilation	161 250	67 250
Gårdar och grönanläggningar	56 819	55 324
	875 351	531 506
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	134 834	154 989
Arvode förvaltning	364 788	360 619
Kabel-TV	243 652	238 851
IT-kostnader	12 551	6 203
Juridiska kostnader	8 688	13 115
Revisionsarvode, externt	12 450	11 350
Möteskostnader	24 763	35 920
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	212 500	0
Trädgårdsskötsel	17 518	1 187
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 800	- 16 800
Städ	0	3 100
Bevakningskostnader	35 071	32 831
Lekplatsbesiktning, Vattenkontroll	13 463	0
Snöröjning	12 769	109 107
Ersättningar till hyresgäster	0	38 552
Drift och förbrukning, övrigt	0	362
Förbrukningsmateriel	68 167	82 531
Fordons- och maskinkostnader	27 381	113 360
Vatten	599 208	726 426
El	534 230	582 851
Uppvärmning	2 499 589	2 681 679
Sophantering	484 160	461 084
	5 296 881	5 638 216

	2012-08-31	2011-08-31
Not 7 Övriga kostnader		
Resekostnader	1 651	0
Annonsering	0	2 906
Representation	25 776	12 891
Kontorsmateriel	46 594	17 909
Telefon och porto	8 611	10 411
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	1
Konstaterade förluster kundfordringar	50	0
Medlems- och föreningsavgifter	25 541	26 704
Köpta tjänster	48 978	48 711
Bankkostnader	1 290	615
Övriga externa kostnader	18 889	4 085
	177 381	124 233

Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	390 988	575 548
Personalomkostnader fastighetsskötare	3 939	3 414
Lön till städpersonal	0	190
Uttagsskatt städpersonal	229 106	274 815
Lön till städpersonal	279 347	260 387
Styrelsearvode	224 300	177 340
Övriga ersättningar till förtroendevalda	41 203	2 400
Arvode vicevärd	2 000	2 000
Föreningsvald revisor	6 600	7 200
Utbildning, förtroendevalda	1 800	2 000
Övriga personalkostnader	0	1 521
Summa	1 179 283	1 306 815
Sociala kostnader	325 785	309 392
(varav pensionskostnader)	*(0)*	*(- 6 424)*
	1 505 068	1 616 207

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Bostadslånepost för reparationer och underhåll	163 746	163 746
Byggnader	779 634	730 487
Säkerhetsdörrar	95 463	95 463
Stammar	122 518	120 116
Fjärrvärmeinstallation	38 500	38 500
Anslutningsavgifter	115 783	115 783
Ventilationsbyte	117 206	117 206
	1 432 850	1 381 301

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 243	1 116
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	53 111	45 190
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	139	184
Övriga ränteintäkter	456	3 185
	54 949	49 675

	2012-08-31	2011-08-31
Not 11 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	452 489	510 698
Övriga räntekostnader	4 936	198
	457 425	510 896

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	-13 763 400	-13 236 010
Balkonger	-1 827 873	-1 624 776
Anslutningsavgifter	- 926 264	- 810 481
Stammar	-1 540 250	-1 420 134
Standardförbättringar	-1 405 033	-1 309 570
Fjärrvärmeinstallation	- 154 000	- 115 500
Ventilationsbyte	- 468 824	- 351 618
	-20 085 644	-18 868 089
Årets avskrivning byggnader	- 576 537	- 527 390
Årets avskrivning balkonger	- 203 097	- 203 097
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 115 783	- 115 783
Årets avskrivning ventilationsbyte	- 117 206	- 117 206
Årets avskrivning stammar	- 122 518	- 120 116
Årets avskrivning fjärrvärmeinstallation	- 38 500	- 38 500
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	- 95 463	- 95 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***-21 354 748***	***-20 085 644***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**19 401 602**	**20 670 706**
Taxeringsvärden		
bostäder	144 000 000	144 000 000
lokaler	3 569 000	3 569 000
Totalt taxeringsvärde	147 569 000	147 569 000
varav byggnader	*113 907 000*	*113 907 000*

	2012-08-31	2011-08-31
Not 13 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 230 018	1 230 018
	1 230 018	1 230 018
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	- 427 923	0
	- 427 923	0
Summa anskaffningsvärden	***802 095***	***1 230 018***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 230 018	-1 230 018
	-1 230 018	-1 230 018
Årets utrangeringar		
Maskiner	427 923	0
	427 923	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 802 095***	***-1 230 018***
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	44 294	39 799
Andra kortfristiga fordringar	18 425	9 448
	62 719	49 247
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 726	29 744
Förutbetald vattenavgift	52 450	0
Förutbetald renhållning	29 021	6 441
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 429	20 054
Förutbetalda serviceavtal	12 322	4 016
Förutbetalda bevakningskotnader och arbetsgivarorg.	10 355	0
Upplupna ränteintäkter	2 787	7 449
Förutbetalda försäkringspremier	41 046	52 102
	199 136	119 806

	2012-08-31	2011-08-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 450 000	4 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 200 000	2,40	2012-09-13
30 dagar	250 000	2,40	2012-09-30

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	*Underhålls fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**2 558 794**	**3 991 822**	**1 787 620**	**550 241**
Disposition enl årsstämmobeslut			550 241	- 550 241
Avsättning till underhållsfond		670 000	- 670 000	
Uttag ur underhållsfond		- 531 506	531 506	
Årets resultat				1 095 424
Vid årets slut	**2 558 794**	**4 130 316**	**2 199 367**	**1 095 424**

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	10 950 643	15 042 891
Avgår nästa års amortering	- 657 309	- 826 432
Skuld vid årets slut	**10 293 334**	**14 216 459**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
S-E-BANKEN	3,42	2012-12-28	3 628 853		157 780	3 471 073
S-E BANKEN	2,81		3 485 838		3 485 838	
STADSHYPOTEK	3,54		1 653 200		85 880	1 567 320
STADSHYPOTEK	3,78	2013-12-30	2 632 500		135 000	2 497 500
STADSHYPOTEK	3,92	2014-06-01	2 765 000		140 000	2 625 000
STADSHYPOTEK	3,97	2013-04-30		1 000 000	20 250	789 750
			14 165 391	**1 000 000**	**4 024 748**	**10 950 643**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 657 309 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 657 000 kr årligen.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	14 531	38 981
Avräkning HUS	0	900
Övriga kortfristiga låneskulder	7 235	10 114
	21 766	49 995

	2012-08-31	2011-08-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	78 803	52 731
Upplupna räntekostnader	31 337	40 994
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 500	2 079
Upplupna elkostnader	31 852	32 702
Upplupna vattenavgifter	0	90 861
Upplupna värmekostnader	32 576	30 630
Upplupna kostnader för renhållning	1 559	74 997
Upplupna revisionsarvoden	18 800	11 500
Upplupna styrelsearvoden	155 100	158 860
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 679	5 609
Förutbetalda hyror och avgifter	918 454	881 863
	1 335 660	1 382 826

Uppsala 2012-10-22

Lars-Inge Karlsson

Magnus Dahl

Anita Ljungström

Barbro Lundin

Adnan Hadziagovic

Anette Ågren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 11 2012

Mattias Eklöf
Godkänd revisor
KPMG AB

Cecilia Jansson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för RB Brf Uppsalahus 14 för räkenskapsåret 1 september 2011 – 31 augusti 2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningens finansiella ställning per 2012-08-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 september 2011 – 31 augusti 2012.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 27 november 2012

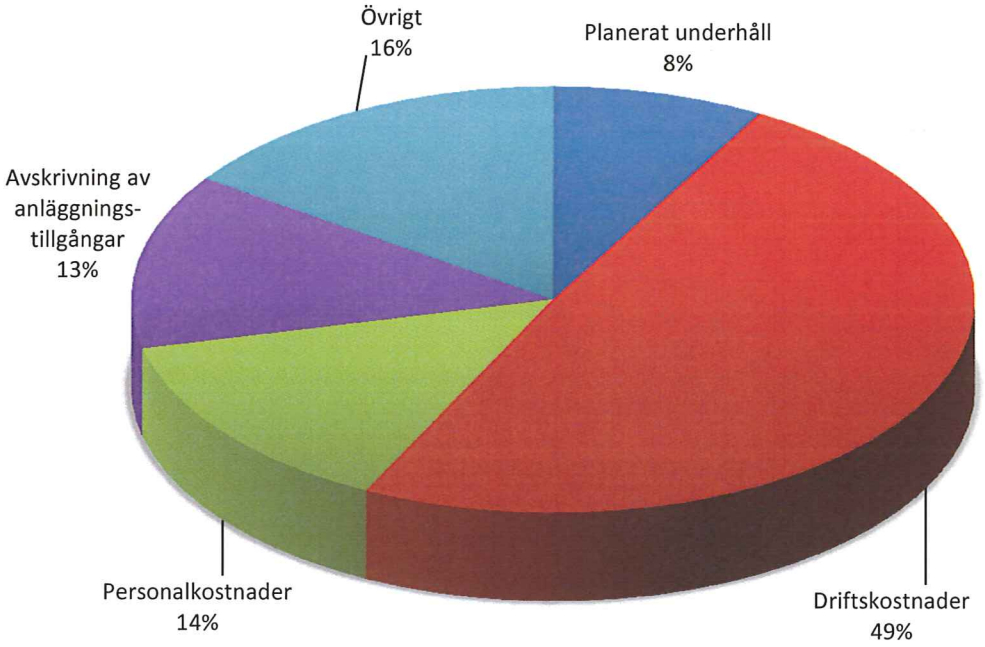
KPMG AB

Mattias Eklöf
Godkänd revisor

Cecilia Jansson
Föreningsvald revisor

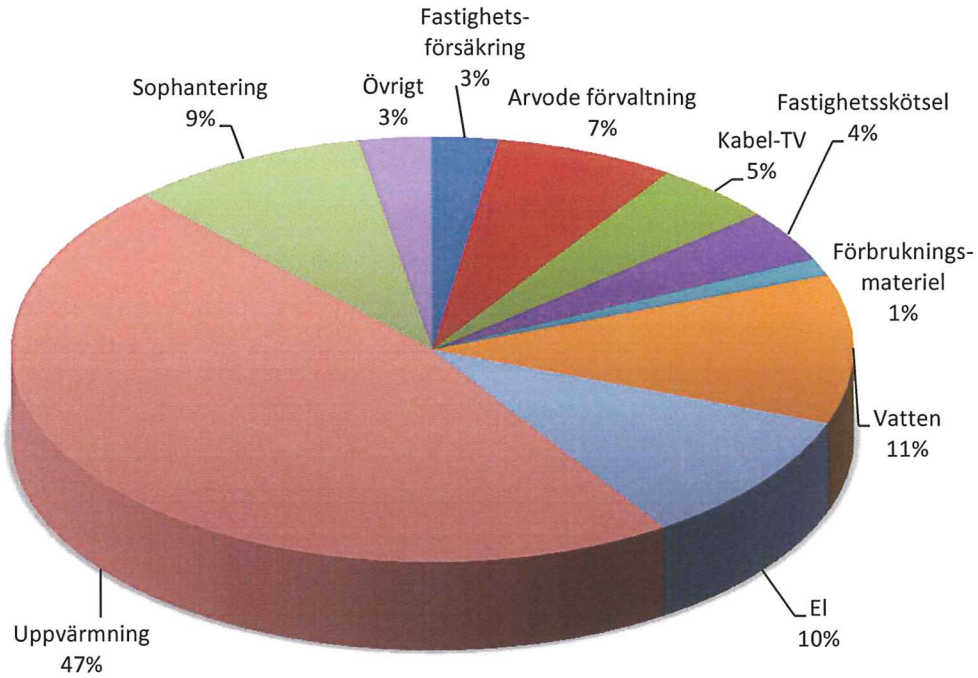
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2012**	**2011**
Reparationer	513 431	270 552
Planerat underhåll	875 351	531 506
Fastighetsavgift/skatt	449 285	337 896
Driftskostnader	5 296 881	5 638 216
Övriga kostnader	177 381	124 233
Personalkostnader	1 505 068	1 616 207
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 432 850	1 381 301
Finansiella poster	457 425	510 896
Inkomstskatt	95 763	0
Summa kostnader	**10 803 436**	**10 410 808**



RB RBF UPPSALAHUS 14
717600-6174

Driftskostnadsfördelning	**2012**	**2011**
Fastighetsförsäkring	134 834	154 989
Arvode förvaltning	364 788	360 619
Kabel-TV	243 652	238 851
IT-kostnader	12 551	6 203
Juridiska kostnader	8 688	13 115
Revisionsarvode, externt	12 450	11 350
Möteskostnader	24 763	35 920
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	212 500	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 800	- 16 800
Städ	0	3 100
Bevakningskostnader	35 071	32 831
Lekplatsbesiktning, Vattenkontroll	13 463	0
Snöröjning	12 769	109 107
Ersättningar till hyresgäster	0	38 552
Drift och förbrukning, övrigt	0	362
Förbrukningsmateriel	68 167	82 531
Fordons- och maskinkostnader	27 381	113 360
Vatten	599 208	726 426
El	534 230	582 851
Uppvärmning	2 499 589	2 681 679
Sophantering	484 160	461 084
Summa driftskostnader	**5 279 363**	**5 637 029**



RB RBF UPPSALAHUS 14
717600-6174

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
BOA (kvm):	23623	23623
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	6	7
Arvode förvaltning	15	15
Kabel-TV	10	10
IT-kostnader	1	0
Juridiska kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	1	0
Möteskostnader	1	2
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	9	0
Trädgårdsskötsel	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-1
Städ	0	0
Bevakningskostnader	1	1
Lekplatsbesiktning, Vattenkontroll	1	0
Snöröjning	1	5
Ersättningar till hyresgäster	0	2
Drift och förbrukning, övrigt	0	0
Förbrukningsmateriel	3	3
Fordons- och maskinkostnader	1	5
Vatten	25	31
El	23	25
Uppvärmning	106	114
Sophantering	20	20
Summa driftskostnader	**224**	**239**

ORDLISTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESULTATRÄKNING
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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 det är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

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

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

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

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

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB RBF UPPSALAHUS 14
i samarbete med Riksbyggen.

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