Riksbyggen

Årsredovisning

RB RBF UPPSALAHUS 14
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 717600-6174

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbin	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 2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Magnus Dahl	Ordförande	Stämman	2013
Lars-Inge Carlsson	Vice ordförande	Stämman	2013
Elin Göthe	Sekreterare	Stämman	2014
Adnan Hadziagovic	Ledamot	Stämman	2014
Barbro Lundin	Ledamot	Stämman	2013
Susanne Lindh	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anita Ljungström		Stämman	2014
Stig Carlsson		Stämman	2013
Kenneth Andersson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Magnus Dahl, Lars-Inge Karlsson och Barbro Lundin samt suppleant Stig Carlsson

Ordinarie revisorer		
Birgitta Andersson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
Revisorssuppleant		
Anders Byvall	Föreningsvald revisor	Stämman
Valberedning		
Jan-Åke Nyström	Sammankallande	Stämman
Anneli Edman		Stämman
Lennart Holmberg		

Firmateckning

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

KFD

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 separata 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	174 715 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	147 569 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 2 375 023 kr och planerat underhåll för 827 357 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 700 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 670 000 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 3 december 2012. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden.

KPD

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	11 837	11 842	10 908	10 491	10 332
Årets resultat	- 1 066	1 095	550	- 381	59
Balansomslutning	27 810	22 975	26 033	26 121	26 515
Soliditet %	32%	43%	34%	29%	30%
Likviditet %	253%	132%	177%	135%	99%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	474	471	438	422	416
Driftskostnad, kr / kvm	269	211	224	235	211
Ränta, kr / kvm	20	18	20	19	25
Underhållsfond, kr / kvm	156	164	159	156	138
Lån, kr / kvm	663	435	598	629	623

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2011 då avgifterna höjdes med 6 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 474 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30 st).

Avtal
Föreningen har följande avtal:

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

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang
Styrelsen påbörjade i januari 2013, efter givet mandat från årsstämman, stamrenoveringsarbete i form av relining.

Föreningen har under det gångna året fått problem med ohyra i form av råttor och styrelsen har med anledning av det slutit avtal med Nomor gällande råttbekämpning.

En liten fotbollsplan för mindre barn samt en boulebana har anlagts på en av föreningens gårdar.

Den 11 juni 2013 hölls en uppskattad sommarfest på en av gårdarna med korvgrillning, tårtkalas, tipsrunda och Stagneliusexpressen

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under sensommaren har den nya föreningsexpeditionen färdigställts på Stagneliusgatan 15. Den lägenhet som tidigare fungerat som föreningsexpedition har återställts till bostadsrätt och upplåtits som bostadsrätt under oktober månad 2013.
Företaget som har arbetat med relining av avloppsstammar i föreningen försattes i konkurs under september månad 2013. Arbetet med relining har avstannat i väntan på ny upphandling.

KRG

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 500 142
Årets resultat före fondförändring	-1 066 491
Summa överskott	2 433 652

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	-670 000
Ianspråkstagande ur yttre underhållsfond	827 357
Att balansera i ny räkning	2 591 009

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

KFD

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 801 861	11 744 218
Hyresbortfall	2	- 6 766	- 3 750
Övriga förvaltningsintäkter	3	41 737	101 943
		11 836 833	11 842 411
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 375 023	- 513 431
Planerat underhåll	5	- 827 357	- 875 351
Fastighetsavgift/skatt		- 403 780	- 449 285
Driftkostnader	6	-6 756 428	-5 296 881
Övriga kostnader	7	- 82 583	- 177 381
Personalkostnader	8	- 766 950	-1 505 068
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 276 463	-1 432 850
		-12 488 584	-10 250 248
Rörelseresultat		**- 651 751**	**1 592 163**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 230	1 500
Ränteintäkter och liknande poster	10	89 053	54 949
Räntekostnader och liknande poster	11	- 504 054	- 457 425
		- 413 771	- 400 976
Resultat efter finansiella poster		**-1 065 522**	**1 191 187**
Skatt pga ändrad taxering		- 968	- 95 763
Årets resultat		**-1 066 491**	**1 095 424**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		4 775	4 775
Bostadslånepost		5 195 829	5 195 829
Övriga låneposter		-5 195 829	-5 195 829
		4 775	4 775
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	18 125 139	19 401 602
Pågående byggnation och förskott	13	2 824 236	0
		20 949 375	19 401 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		**20 969 150**	**19 421 377**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 876	4 691
Kundfordringar		9 448	140 000
Övriga fordringar	14	48 658	62 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	143 896	199 136
		208 878	406 546
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 400 000	2 450 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 232 088	696 837
Summa omsättningstillgångar		**6 840 966**	**3 553 383**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 810 116**	**22 974 760**

KFD

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 558 794	2 558 794
Underhållsfond		3 924 965	4 130 316
		6 483 759	6 689 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 500 142	2 199 367
Årets resultat		-1 066 491	1 095 424
		2 433 652	3 294 791
Summa eget kapital		**8 917 411**	**9 983 902**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	16 193 208	10 293 334
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	498 306	657 309
Leverantörsskulder		502 394	326 030
Skatteskulder		2 857	200 329
Medlemmarnas reparationsfonder		141 943	156 431
Övriga kortfristiga skulder	19	16 990	21 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 537 006	1 335 660
		2 699 497	2 697 525
Summa skulder		**18 892 705**	**12 990 859**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 810 116**	**22 974 760**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		26 909 600	26 909 600
Ansvarsförbindelser		11338	21571
Garantibelopp Fastigo			

KFA

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. 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.

"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 överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av 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	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.

	2013-08-31	2012-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	11 191 696	11 137 373
Hyror, lokaler	48 080	48 960
Hyror, garage	397 200	392 400
Hyror, p-platser	164 885	165 485
	11 801 861	11 744 218
Not 2 Hyresbortfall		
Hyresbortfall, garage	- 2 400	- 600
Hyresbortfall, p-platser	- 4 366	- 3 150
	- 6 766	- 3 750
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Fakturerade kostnader	35 693	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	924	848
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	88 625
Parkia	0	5 546
Inkassointäkter	5 120	4 780
Övriga rörelseintäkter	0	2 144
	41 737	101 943

KAD

	2013-08-31	2012-08-31

Not 4 Reparationer

Bostäder	344 970	150 398
Vattenskador	895 218	83 884
Tvättstugor	42 689	18 647
Gemensamma utrymmen	67 922	7 278
Installationer	70 175	24 548
Vatten/Avlopp	275 228	50 193
Värme	127 184	26 521
Ventilation	46 117	0
Låssystem	29 300	0
Huskropp	82 938	22 820
Gårdar och grönanläggningar	44 116	32 626
Garage och parkeringsplatser	37 460	39 456
Vandalisering	4 906	0
Självrisk	306 800	57 060
	2 375 023	513 431

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	409 707	0
Tvättstugor	69 031	191 103
Installationer	56 581	0
VA/Sanitet	76 365	435 304
Värme	31 688	30 875
Ventilation	0	161 250
Huskroppar	116 499	0
Gårdar och grönanläggningar	67 486	56 819
	827 357	875 351

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	147 132	134 834
Arvode förvaltning	374 828	364 788
Kabel-TV	249 971	243 652
IT-kostnader	12 169	12 551
Juridiska kostnader	6 063	8 688
Revisionsarvode, externt	14 800	12 450
Möteskostnader	27 209	24 763
Övriga förvaltningskostnader	0	900
Fastighetsskötsel	1 075 000	212 500
Trädgårdsskötsel	185 323	17 518
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 700	- 9 800
Bevakningskostnader	37 951	35 071
Serviceavtal driftoptimering samt skadedjurssanering	45 423	13 463
Snöröjning	40 658	12 769
Förbrukningsmateriel	56 003	68 167
Fordons- och maskinkostnader	0	27 381
Vatten	629 622	599 208
El	614 524	534 230
Uppvärmning	2 801 178	2 499 589
Sophantering	444 275	484 160
	6 756 428	5 296 881

	2013-08-31	2012-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Resekostnader	278	1 651
Kreditupplysningar	625	0
Representation	8 203	25 776
Kontorsmateriel	24 252	46 594
Telefon och porto	182	8 611
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	1
Konstaterade förluster kundfordringar	0	50
Medlems- och föreningsavgifter	28 047	25 541
Köpta tjänster	0	48 978
Konsultarvoden	990	0
Bankkostnader	1 090	1 290
Övriga externa kostnader	18 906	18 889
	82 583	177 381

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	44 829	390 988
Personalomkostnader fastighetsskötare	0	3 939
Uttagsskatt städpersonal	103 759	229 106
Lön till städpersonal	303 061	279 347
Styrelsearvode	186 100	224 300
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 200	41 203
Arvode vicevärd	4 000	2 000
Föreningsvald revisor	6 600	6 600
Utbildning, förtroendevalda	1 688	1 800
Övriga personalkostnader	850	0
Summa	652 086	1 179 283
Sociala kostnader	114 864	325 785
	766 950	1 505 068

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Reparationslånepost	0	163 746
Byggnader	784 544	779 634
Säkerhetsdörrar	95 463	95 463
Stammar	124 968	122 518
Fjärrvärmeinstallation	38 500	38 500
Anslutningsavgifter	115 782	115 783
Ventilationsbyte	117 206	117 206
	1 276 463	1 432 850

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 667	1 243
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	85 910	53 111
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	85	139
Övriga ränteintäkter	391	456
	89 053	54 949

	2013-08-31	2012-08-31

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	503 634	452 489
Övriga räntekostnader	420	4 936
	504 054	457 425

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
Markanläggning	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	-14 339 937	-13 763 400
Balkonger	-2 030 970	-1 827 873
Anslutningsavgifter	-1 042 047	- 926 264
Stammar	-1 662 768	-1 540 250
Fjärrvärmeinstallation	- 192 500	- 154 000
Standardförbättringar	-1 500 496	-1 405 033
Ventilationsbyte	- 586 030	- 468 824
	-21 354 748	-20 085 644
Årets avskrivning byggnader	- 581 447	- 576 537
Årets avskrivning balkonger	- 203 097	- 203 097
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 115 782	- 115 783
Årets avskrivning ventilationsbyte	- 117 206	- 117 206
Årets avskrivning färrvärmeinstallation	- 38 500	- 38 500
Årets avskrivning stammar	- 124 968	- 122 518
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	- 95 463	- 95 463
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 631 211	-21 354 748
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 125 139	19 401 602
Taxeringsvärden		
bostäder	171 000 000	144 000 000
lokaler	3 715 000	3 569 000
Totalt taxeringsvärde	174 715 000	147 569 000
varav byggnader	*128 684 000*	*113 907 000*

	2013-08-31	2012-08-31

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott (Relining avloppsstammar)	2 824 236	0
	2 824 236	0

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	44 685	44 294
Andra kortfristiga fordringar	3 973	18 425
	48 658	62 719

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 473	2 787
Förutbetalda försäkringspremier	53 043	41 046
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 490	30 726
Förutbetald vattenavgift	0	52 450
Förutbetald renhållning	6 441	29 021
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 032	20 429
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 428	0
Övriga förutbetalda driftkostnader	9 679	10 355
Upplupen utdelning andelar i Riksbyggen	1 230	0
Förutbetalda serviceavtal	12 081	12 322
	143 896	199 136

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 400 000	2 450 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	900 000	2,00%	2013-09-12
30 dagar	500 000	2,00%	2013-09-30
90 dagar	1 500 000	2,20%	2013-10-03
90 dagar	2 500 000	2,20%	2013-11-26

	2013-08-31	2012-08-31

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 558 794	4 130 316	2 199 367	1 095 424
Disposition enl årsstämmobeslut			1 095 424	-1 095 424
Avsättning till underhållsfond		670 000	- 670 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 875 351	875 351	
Årets resultat				-1 066 491
Vid årets slut	2 558 794	3 924 965	3 500 142	-1 066 491

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	16 691 514	10 950 643
Avgår nästa års amortering	- 498 306	- 657 309
Skuld vid årets slut	16 193 208	10 293 334

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,65%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
S-E-BANKEN BOLÅN AB	3,42%		3 471 073		3 471 628	
STADSHYPOTEK	2,67%	2015-12-30		5 000 000	75 000	4 925 000
STADSHYPOTEK	3,07%	2017-12-30		5 500 000	82 500	5 417 500
STADSHYPOTEK	3,14%	2016-12-30	1 567 320		22 866	1 501 514
STADSHYPOTEK	3,78%	2013-12-30	2 497 500		135 000	2 362 500
STADSHYPOTEK	3,92%	2014-06-01	2 625 000		140 000	2 485 000
STADSHYPOTEK	3,97%		789 750		789 750	
			10 950 643	**10 500 000**	**4 716 744**	**16 691 514**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 498 306 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	6 501	14 531
Avräkning HUS	3 609	0
Övriga kortfristiga låneskulder	6 880	7 235
	16 990	21 766

	2013-08-31	2012-08-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	71 990	78 803
Upplupna räntekostnader	69 759	31 337
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 213	3 500
Upplupna elkostnader	29 905	31 852
Upplupna vattenavgifter	101 453	0
Upplupna värmekostnader	34 671	32 576
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 559
Upplupna revisionsarvoden	21 600	18 800
Upplupna styrelsearvoden	137 600	155 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 895	63 679
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	924 921	918 454
	1 537 006	1 335 660

Uppsala 2013-10-21

Magnus Dahl

Lars-Inge Karlsson

Elin Göthe

Adnan Hadziagovic

Barbro Lundin

Susanne Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 12 2013

Karin Francois Ågstrand
Godkänd revisor
KPMG AB

Birgitta Andersson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF UPPSALAHUS 14, org. nr 717600-6174

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF UPPSALAHUS 14 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

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 RB BRF UPPSALAHUS 14s finansiella ställning per den 31 augusti 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RB BRF UPPSALAHUS 14 för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

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 vårt uttalande.

Uttalanden

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

UPPSALA den 5/12 2013

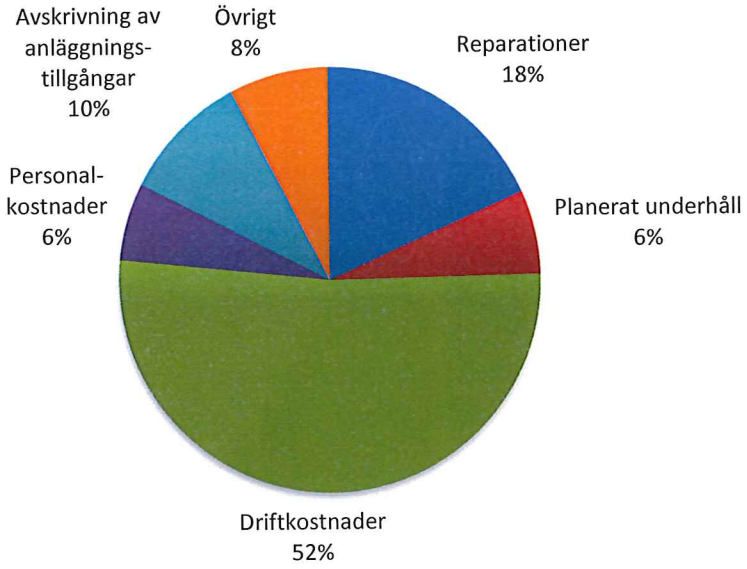
KPMG AB

Karin François Ågstrand
Auktoriserad revisor

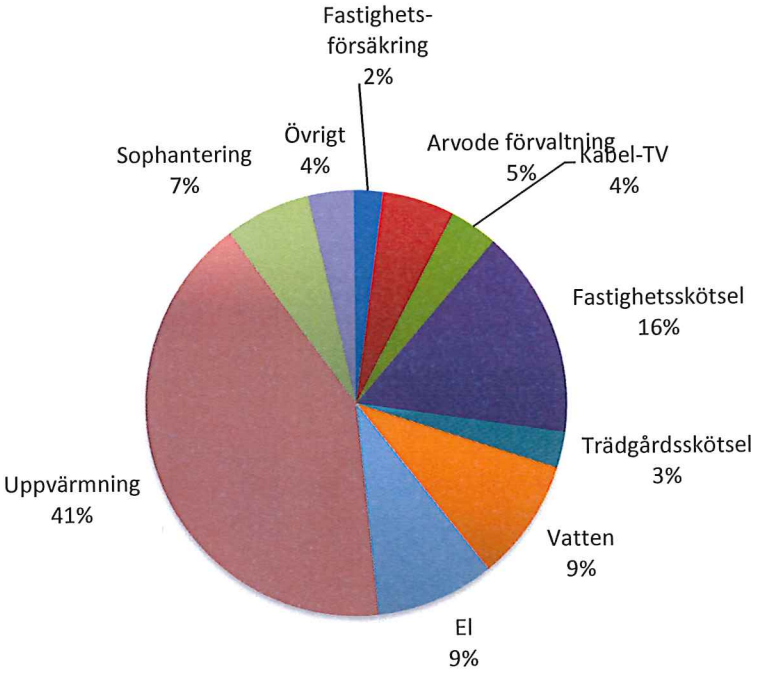
Birgitta Andersson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	2 375 023	513 431
Planerat underhåll	827 357	875 351
Fastighetsavgift/skatt	403 780	449 285
Driftkostnader	6 756 428	5 296 881
Övriga kostnader	82 583	177 381
Personalkostnader	766 950	1 505 068
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 276 463	1 432 850
Finansiella poster	504 054	457 425
Inkomstskatt	968	95 763
Summa kostnader	**12 993 606**	**10 803 436**



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	147 132	134 834
Arvode förvaltning	374 828	364 788
Kabel-TV	249 971	243 652
IT-kostnader	12 169	12 551
Juridiska kostnader	6 063	8 688
Revisionsarvode, externt	14 800	12 450
Möteskostnader	27 209	24 763
Övriga förvaltningskostnader	0	900
Fastighetsskötsel	1 075 000	212 500
Trädgårdsskötsel	185 323	17 518
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 700	- 9 800
Bevakningskostnader	37 951	35 071
Serviceavtal driftoptimering samt skadedju	45 423	13 463
Snöröjning	40 658	12 769
Förbrukningsmateriel	56 003	68 167
Fordons- och maskinkostnader	0	27 381
Vatten	629 622	599 208
El	614 524	534 230
Uppvärmning	2 801 178	2 499 589
Sophantering	444 275	484 160
Summa driftkostnader	**6 756 428**	**5 296 881**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	23623	23623
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	16	15
Kabel-TV	11	10
IT-kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	46	9
Trädgårdsskötsel	8	1
Bevakningskostnader	2	1
Serviceavtal driftoptimering samt skadedju	2	1
Snöröjning	2	1
Förbrukningsmateriel	2	3
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	27	25
El	26	23
Uppvärmning	119	106
Sophantering	19	20
Summa driftkostnader	**286**	**224**

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.

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