Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF UPPSALAHUS 14
1/9 2014 - 31/8 2015
Org nr 717600-6174

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 14 till ordinarie föreningsstämma.

Tid: **Tisdagen den 15 december 2015, klockan 19.00.**
Lokal: **Lötenkyrkan.**

Dagordning

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

VÄLKOMNA!

Styrelsen
Uppsala den 27 november 2015

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 26215E

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF UPPSALAHUS 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheterna Löten 10:1, 10:2, 10:3 och 10:4 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 303 lägenheter uppförda. Dessutom finns separata byggnader för garage och sophus.

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 Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Uppland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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

Avtalet med Parkia är uppsagt från och med 2015-11-01.

Efter den senaste ordinarie årsstämman 2015-01-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anita Ljungström	Ordförande	Stämman	2016
Birgitta Andersson	Vice ordförande	Stämman	2016
Bo Thunholm	Sekreterare	Stämman	2015
Lars Gustafsson	Ledamot	Stämman	2016
Lina Bohlin	Ledamot	Stämman	2015
Ulrika Båth	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Henrik Bergstrand		Stämman	2016
Diana Ernsund		Stämman	2015
Malin Eriksson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Malin Sundman	Föreningsrevisor	Stämman	2015
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
Revisorssuppleanter			
Anders Bywall		Stämman	2015
Valberedning			
Jan-Åke Nyström	Valberedning	Stämman	2015
Anneli Edman	Valberedning	Stämman	2015
Lennart Holmberg	Valberedning	Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beräknat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2016-07-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 479 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för 19 675 tkr och reparationer för 644 tkr . Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2014 och visar på ett underhållsbehov på i genomsnitt 1 963 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 600 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Vindsanering	621
Relining	17 385
Takrenovering, påbörjat	1 464
Markytor (cykelställ, staketoljning samt asfaltering)	205

Planerat underhåll	År
Takrenovering, fortsättning	2015
Målning eller byte av vita plåtar	2016-2017

Årets resultat är lägre än föregående år framförallt p.g.a. kostnadsföringen av reliningarbetet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 121% till 90%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -16 989 tkr. 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-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Styrelsens verksamhetsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft Öppet hus på expeditionen en måndag/månad under höst och vår.

Styrelsens ledamöter har deltagit i kurser som anordnats av Riksbyggen.

Den under 2013 påbörjade reliningen av avloppsstammarna avslutades under verksamhetsåret.

Organisation och rutiner har fastställts för det systematiska brandskyddsarbetet.

Den 11 juni anordnades en sommarfest med Stagneliusexpressen samt korvgrillning och tipspromenad. Saft, kaffe och tårta serverades.

Obligatorisk ventilationskontroll - OVK- har genomförts.

Beslut togs om byte av entreprenör för sophämtningen from 15 september 2015.

Efter sedvanligt anbudsförfarande antogs Årsta Tak som entreprenör för takarbeten som påbörjades under augusti månad.

Nya normalstadgar har antagits i samband med två extrastämmor.

Cyklar som inte har märkts med någon ägare har borttransporterats.

Nya träd har planterats längs Stagneliusgatan.

Föreningens fastighetsförsäkring med Trygg-Hansa har upphört och avtal har tecknats med Folksam.

Ett antal vindar har sanerats från duvlort.

Avtalet med Nomor har sagts upp och förhandling om nytt avtal har påbörjats med Anticimex.

Hyror för garage, parkeringar och extra förråd har höjts under året.

Armaturer vid garagen på Heidenstamsgatan har bytts ut och ersatts med LED- lampor.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Arbetet med reliningen av avloppsstammarna har avslutats under året. Detta arbete har dragit ut på tiden på grund av att Hudiksvalls Rörinfodring gick i konkurs. Efter upphandling fick Aarsleff Rörteknik fortsätta arbetet. Efter en rörinspektion av det arbete som Hudiksvalls Rörinfodring utfört fick Aarsleff Rörteknik i uppdrag att i Etapp 2 färdigställa/justera delar av arbetet. I samband med reliningarbetet har föreningens alla spillvattenledningar högtrycksspolats och föreningens 60 dagvattenbrunnar slamsugits.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 399 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 400 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 31 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	11 945	11 823	11 795	11 740	10 908
Resultat efter finansiella poster	- 18 235	890	- 1 066	1 095	550
Resultat före avskrivningar	- 16 989	2 137	210	2 528	1 932
Balansomslutning	18 991	27 196	27 810	22 975	26 033
Soliditet	-36%	42%	32%	43%	34%
Likviditet	90%	121%	253%	132%	177%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	479	474	474	471	438
Driftkostnader, kr/m²	1 079	328	395	267	252
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	297	316	362	232	231
Ränta, kr/m²	21	18	20	18	20
Underhållsfond, kr/m²	200	148	156	164	159
Lån, kr/m²	904	551	663	435	598

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 220 686
Årets resultat före fondförändring	-18 235 465
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 736 053
Summa underskott	-14 878 726
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-14 878 726

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 945 393	11 822 663
Övriga rörelseintäkter	2	31 039	220 393
Summa rörelseintäkter, m.m.		11 976 432	12 043 056
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-27 141 709	-8 246 963
Övriga externa kostnader	4	- 628 825	- 620 593
Personalkostnader	5	- 677 853	- 650 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 246 903	-1 246 872
Summa rörelsekostnader		-29 695 289	-10 764 701
Rörelseresultat		**-17 718 857**	**1 278 355**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	1 380	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 345	66 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 529 333	- 455 451
Summa finansiella poster		- 516 608	- 387 916
Resultat efter finansiella poster		**-18 235 465**	**890 440**
Årets resultat	18	**-18 235 465**	**890 440**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Bostadslånepost		5 195 829	5 195 829
Övriga låneposter		-5 195 829	-5 195 829
		–	–
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 631 364	16 878 267
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	–	7 121 213
Summa materiella anläggningstillgångar		15 631 364	23 999 480
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		**15 646 364**	**24 014 480**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	31 887	33 500
Övriga fordringar	14	314 267	380 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	190 639	346 240
Summa kortfristiga fordringar		536 793	759 849
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	1 400 000	–
Summa kortfristiga placeringar		1 400 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 407 856	2 421 645
Summa kassa och bank		1 407 856	2 421 645
Summa omsättningstillgångar		**3 344 650**	**3 181 494**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 991 014**	**27 195 974**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 057 410	4 057 410
Fond för yttre underhåll		5 028 370	3 719 614
Summa bundet eget kapital		9 085 780	7 777 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 220 686	2 639 003
Årets resultat		-18 235 465	890 440
Summa fritt eget kapital		-16 014 779	3 529 442
Summa eget kapital		**-6 928 998**	**11 306 467**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	22 185 943	13 252 300
Summa långfristiga skulder		22 185 943	13 252 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	560 107	610 982
Leverantörskulder		1 414 509	276 096
Övriga skulder	20	145 189	163 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 614 265	1 586 441
Summa kortfristiga skulder		3 734 069	2 637 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 991 014**	**27 195 974**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	26 909 600	26 909 600
Summa ställda säkerheter	**26 909 600**	**26 909 600**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	6295	6105
Garantibelopp Fastigo		

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 september 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.
Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen.
Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	30	2020
Balkonger	Linjär	25	2027
Säkerhetsdörrar	Linjär	40	2048
Stamrenovering	Linjär	15	2028
Ventilationsbyte	Linjär	20	2027
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	15	2022

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-08-31	2014-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	11 313 463	11 208 557
Hyror, lokaler	49 600	49 000
Hyror, garage	410 750	402 900
Hyror, p-platser	174 025	167 410
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 544
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 2 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 445	- 2 260
	11 945 393	11 822 663

Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar	–	24 000
Fakturerade kostnader	6 690	105 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	897	923
Erhållna statliga bidrag	–	84 375
Inkassointäkter	3 240	5 875
Övriga rörelseintäkter *	20 212	–
	31 039	220 393

** Insättning från Fora.*

	2015-08-31	2014-08-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	644 286	1 310 714
Självrisk	–	44 500
Underhåll	19 674 997	291 244
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	413 779	405 901
Försäkringspremier	197 248	204 744
Kabel- och digital-TV	264 253	256 107
Fastighetsskötsel	1 166 785	1 162 500
Trädgårdsskötsel	48 005	96 242
Återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 4 800
Städning gemensamma utrymmen *	37 597	2 963
Obligatoriska besiktningar **	217 193	5 625
Bevakningskostnader	42 455	40 295
Övriga utgifter, köpta tjänster ***	42 917	41 294
Snö- och halkbekämpning	37 083	23 345
Förbrukningsmateriel	64 534	64 994
Vatten	599 851	610 289
El	517 598	532 146
Uppvärmning	2 738 603	2 607 009
Sophantering och återvinning	441 124	551 851
	27 141 709	8 246 963

** Golvvård.*
*** OVK av Åke Huss AB.*
**** Skadedjursavtal med Nomor AB.*

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	386 307	380 703
Annonsering	–	600
IT-kostnader	11 341	20 090
Juridiska kostnader	4 500	7 911
Arvode, yrkesrevisorer	19 900	19 575
Möteskostnader	23 892	15 845
Övriga förvaltningskostnader *	81 425	900
Representation	13 917	–
Kontorsmateriel **	35 194	19 471
Telefon och porto	962	16 817
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6	3
Medlems- och föreningsavgifter	29 755	22 119
Serviceavgifter	5 991	6 654
Köpta tjänster ***	3 750	–
Konsultarvoden	–	75 000
Bankkostnader	645	525
Övriga externa kostnader	11 240	34 380
	628 825	620 593

** Underhållsplan och flerårsbudget.*
*** Tryck av årsredovisning, stadgar och Stagneliusbladet samt övrigt kontorsmaterial såsom bläckpatroner etc.*
**** Våtrumsbesiktning.*

	2015-08-31	2014-08-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	28 403	39 740
Övriga kostnader lön städpersonal	288 834	279 740
Övriga kostnadsersättningar	–	260
Uttagsskatt	87 892	84 774
Fast styrelsearvode	110 000	100 000
Sammanträdesarvoden	46 000	81 200
Arvode till valberedningen	2 400	1 200
Arvode övriga uppdrag	29 790	2 000
Föreningsvald revisor	6 600	6 600
Summa	599 919	595 514
Sociala kostnader	77 934	54 758
	677 853	650 272

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader & balkonger	858 768	858 768
Säkerhetsdörrar	95 463	95 463
Stamrenovering	136 966	136 966
Fjärrvärmeinstallation	38 500	38 500
Ventilationsbyte	117 206	117 175
	1 246 903	1 246 872

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på andelar i Intresseföreningen	1 380	1 380
	1 380	1 380

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	783	1 581
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 000	61 415
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	294	560
Övriga ränteintäkter	2 267	991
Övriga finansiella intäkter	–	1 609
	11 345	66 156

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	526 148	454 852
Övriga räntekostnader	3 185	599
	529 333	455 451

	2015-08-31	2014-08-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	19 511 113	19 511 113
Byggnadsinventarier	5 077 414	5 077 414
Mark	3 309 000	3 309 000
Anslutningsavgifter	1 157 829	1 157 829
Standardförbättringar	11 123 496	11 123 496
Markanläggning (fjärrvärme)	577 500	577 500
	40 756 352	40 756 352
Summa anskaffningsvärden	40 756 352	40 756 352
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 014 219	-17 155 446
Anslutningsavgifter	-1 157 829	-1 157 829
Standardförbättringar	-4 436 537	-4 086 933
Markanläggningar (fjärrvärme)	- 269 500	- 231 000
	-23 878 085	-22 631 208
Årets avskrivning byggnader	- 858 768	- 858 773
Årets avskrivning standardförbättringar	- 349 635	- 349 604
Årets avskrivning markanläggningar (fjärrvärme)	- 38 500	- 38 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 124 988	-23 878 085
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 631 364	16 878 267
Varav		
Byggnader	5 715 540	6 574 308
Mark	3 309 000	3 309 000
Standardförbättringar	6 337 324	6 686 959
Markanläggningar (fjärrvärme)	269 500	308 000
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*

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	–	7 121 213
	–	7 121 213
Vid årets början		
Relining	7 121 213	–
	7 121 213	–
Förändring under året		
Reliningen kostnadsfördes under året i enlighet med K2-regelverket	-7 121 213	–
	-7 121 213	–
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	–	–

	2015-08-31	2014-08-31

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	7 827	9 440
Kundfordringar	24 060	24 060
	31 887	33 500

Not 14 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	271 158	279 036
Fordringar hos anställda	–	17 768
Skattekonto	9 584	6 639
Andra kortfristiga fordringar *	33 525	76 667
	314 267	380 109

** Ännu ej kostnadsförda Eurocard-fakturor.*

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	117	–
Förutbetalda försäkringspremier	60 699	75 851
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 367	31 843
Förutbetald vattenavgift	–	51 525
Förutbetald renhållning	6 441	29 083
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 750	21 492
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	1 151
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	10 271
Övriga förutbetalda kostnader	56 285	112 492
Övriga periodiserade kostnader	12 981	12 533
	190 639	346 240

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 400 000	–

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	0,20	2015-09-13
30 dagar	400 000	0,20	2015-09-27

	1 400 000	–

Not 17 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 407 856	2 421 645
	1 407 856	2 421 645

				2015-08-31	2014-08-31
Not 18 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 498 616	2 558 794	3 719 614	2 639 003	890 440
Disposition enl. årsstämmobeslut				890 440	- 890 440
Reservering underhållsfond			1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 291 244	291 244	
Årets resultat					-18 235 465
Vid årets slut	1 498 616	2 558 794	5 028 370	2 220 686	-18 235 465

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -18 235 466 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -19 544 222 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	22 746 050	13 863 282
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 560 107	- 610 982
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	22 185 943	13 252 300

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2018-04-30		2 500 000	6 250	2 493 750
STADSHYPOTEK	1,40%	2015-09-02	2 380 000		119 000	2 261 000
STADSHYPOTEK	2,24%	2018-09-30		4 000 000	75 000	3 925 000
STADSHYPOTEK	2,47%	2019-09-30		3 000 000	56 250	2 943 750
STADSHYPOTEK	2,67%	2015-12-30	4 775 000		150 000	4 625 000
STADSHYPOTEK	3,07%	2017-12-30	5 252 500		165 000	5 087 500
STADSHYPOTEK	3,14%	2016-12-30	1 455 782		45 732	1 410 050
			13 863 282	**9 500 000**	**617 232**	**22 746 050**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 560 107 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 240 428 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 945 515 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

	2015-08-31	2014-08-31

Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	53 678	67 694
Skuld för uttagsskatt	87 892	84 774
Skuld sociala avgifter och skatter	2 839	7 949
Avräkning hyror och avgifter	780	–
Clearing	–	3 271
	145 189	163 688

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	6 455	20 812
Upplupna sociala avgifter	59 880	50 366
Upplupna räntekostnader	88 452	66 971
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	10 062
Upplupna elkostnader	27 437	36 648
Upplupna vattenavgifter	101 455	154 574
Upplupna värmekostnader	28 488	30 358
Upplupna kostnader för renhållning	45 283	74 518
Upplupna revisionsarvoden	26 700	24 300
Upplupna styrelsearvoden	167 500	153 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter *	97 785	99 665
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	964 828	864 468
	1 614 265	1 586 441

** Fastighetsskötsel.*

Uppsala den 5:e november 2015

Anita Ljungström

Bo Thunholm

Lars Gustafsson

Lina Bohlin

Birgitta Andersson

Ulrika Båth

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26:e november 2015

Auktoriserad revisor
KPMG AB

Malin Sundman
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 14 för räkenskapsåret 2014-09-01–2015-08-31.

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 nr 14s finansiella ställning per den 31 augusti 2015 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 nr 14 för räkenskapsåret 2014-09-01–2015-08-31.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 26 november 2015

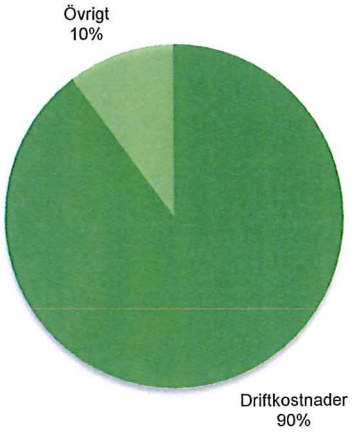
KPMG AB

Charlotta Engström
Auktoriserad revisor

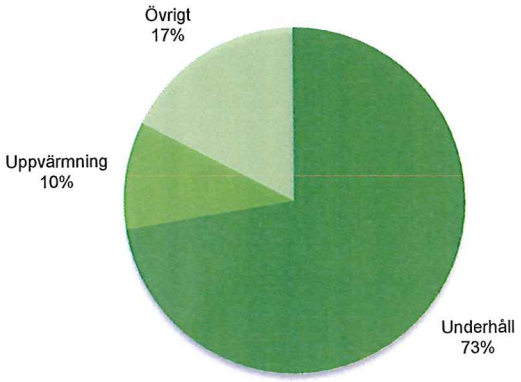
Malin Sundman

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	27 141 709	8 246 963
Övriga externa kostnader	628 825	620 593
Personalkostnader	677 853	650 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 246 903	1 246 872
Finansiella poster	516 608	387 916
Summa kostnader	**30 211 897**	**11 152 616**



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	644 286	1 310 714
Självrisk	0	44 500
Underhåll	19 674 997	291 244
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	413 779	405 901
Försäkringspremier	197 248	204 744
Kabel- och digital-TV	264 253	256 107
Fastighetsskötsel	1 166 785	1 162 500
Trädgårdsskötsel	48 005	96 242
Återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 4 800
Städning gemensamma utrymmen *	37 597	2 963
Obligatoriska besiktningar **	217 193	5 625
Bevakningskostnader	42 455	40 295
Övriga utgifter, köpta tjänster ***	42 917	41 294
Snö- och halkbekämpning	37 083	23 345
Förbrukningsmateriel	64 534	64 994
Vatten	599 851	610 289
El	517 598	532 146
Uppvärmning	2 738 603	2 607 009
Sophantering och återvinning	441 124	551 851
Summa driftkostnader	**27 141 709**	**8 246 963**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	23623	23623
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	27	55
Självrisk	0	2
Underhåll	833	12
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	17
Försäkringspremier	8	9
Kabel- och digital-TV	11	11
Fastighetsskötsel	49	49
Trädgårdsskötsel	2	4
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen *	2	0
Obligatoriska besiktningar **	9	0
Bevakningskostnader	2	2
Övriga utgifter, köpta tjänster ***	2	2
Snö- och halkbekämpning	2	1
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	25	26
El	22	23
Uppvärmning	116	110
Sophantering och återvinning	19	23
Summa driftkostnader	**1 149**	**349**

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.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

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

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig 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.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 BRF UPPSALAHUS 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF 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