



RB BRF UPPSALAHUS 13
Org nr 717600-6158
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 13 till ordinarie föreningsstämma

Tid: Måndag den 14 januari 2013, kl. 19.00

Plats: Föreningslokalen

DAGORDNING:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämmosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämma 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
2012-12-28



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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller 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.

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RB BRF UPPSALAHUS 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m.	
<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>årsstämman</u>
Peter Sahlstedt	Ordförande	Stämman	2013
Margaretha Eriksson	Sekreterare	Stämman	2014
Ann-Caroline Holmgren	Ledamot	Stämman	2013
Rolf Einarsson	Ledamot	Stämman	2014
Anette Ågren	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Kerstin Prokop		Stämman	2013
Mats Bohm		Stämman	2013
Viola Strignert		Stämman	2013
Frida Favre		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Anders Danielsson	Föreningsrevisor	Stämman	2013
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2013

Revisorssuppleanter

Agneta Ringholm	Revisorsuppleant	Stämman	2013
-----------------	------------------	---------	------

Valberedning

Kristina Pihl	Valberedning	Stämman	2013
Nina Zetterberg	Valberedning	Stämman	2013

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gränby 17:1-2 i Uppsala kommun med därpå uppförda 16 st byggnader med 189 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1965.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
21	72	66	30

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
4	66	92

Total bostadsarea:	12 992 kvm
Total lokalarea:	1 462 kvm

Årets taxeringsvärde	83 396 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 396 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg 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. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 236 tkr och planerat underhåll för 1318 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 325 tkr årligen för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 295 kr/kvm.

Större planerade åtgärder under 2012-2013 avser upprustning av gårdar och markytor.

Miljö

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Föreningen använder sig av elektronisk fakturahantering för att minska användningen av papper. Bokslut upprättas i digital miljö.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 januari 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 230 (den 2012-08-31)

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av underhållskostnaderna. Totalrenovering av föreningslokalen har skett under året samt en avloppsrenovering i samtliga lägenheter. Kostnaden för upprustningen av lokalen kan delvis gå mot föreningens underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förbättrats en aning vilket är positivt då stora kostnader kommer under nästa räkenskapsår när utemiljön ska ses över.

Sedan räkenskapsårets utgång har ett utav föreningens lån bundits om på 4 år och amorteringen har ökat från 1 till 5 procent.

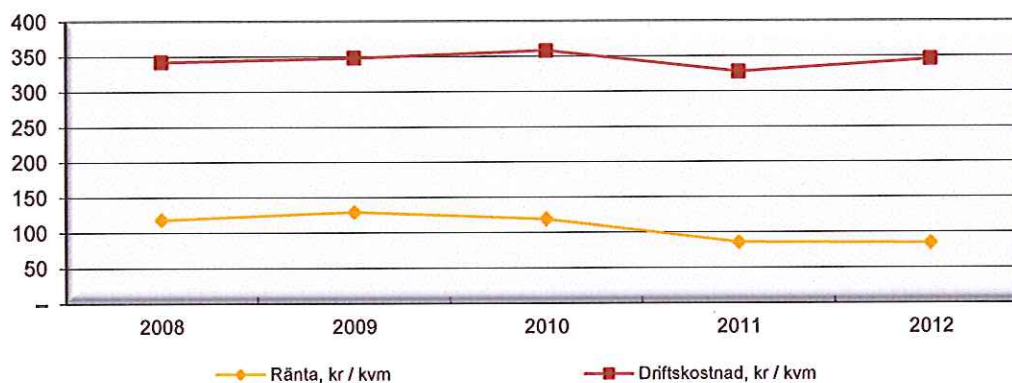
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	9 020	9 124	9 015	9 003	9 013
Årets resultat	522	1 133	1 296	703	838
Balansomslutning	47 182	46 286	45 615	45 159	44 868
Soliditet %	17%	17%	14%	12%	10%
Likviditet %	542%	648%	582%	503%	433%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	636	636	636	636	636
Driftskostnad, kr / kvm	345	328	358	348	342
Ränta, kr / kvm	84	85	119	129	118
Lån, kr / kvm	2 516	2 542	2 856	2 917	2 946

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

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 636 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Lokalvård
Mobil Park	Parkeringsövervakning
Canal Digital	Kabel TV, (Com Hem fr.o.m 20120901)
IP Only	Bredband, (Com Hem fr.o.m 20130101)

Versamhetsberättelse

Dags för krönikören igen. Vad har vi då gjort i föreningen under detta år?

Nytt avtal på tv och bredband är upphandlat där Com Hem blir ny leverantör för både tv och bredband. När det gäller tv:n så har alla lägenheter rätt till en digitalbox, så ni som inte hämtat ut den uppmanas att göra detta.

Föreningslokalen har fått sig en ansiktslyftning med allt vad det innebär. Bättre ventilation, nytt golv, helt nytt kök samt nytt porslin blev resultatet av renoveringen. Blev riktigt fint! Vidare så har vi spolat alla stammar i föreningen så nu borde det rinna bättre i avloppen. När det gäller gårdarna och den förbättring av dem som vi funderar på att göra så har vi hunnit så långt att vi håller på att ta in offerter som vi skall utvärdera. Vi får se vad detta utmynnar i.

Och så det vanliga påpekandet...

- Lägg rätt avfall i rätt container. För varje elektronikskrot som hamnar i den vanliga containern faktureras föreningen en extra kostnad på 1000 kronor per tömning.

- Det gäller för övrigt allt när det gäller sopor. I soprummen skall endast hushållssopor läggas. Resten skall läggas i containern alternativt elskrotsrummet..

- Städa efter er när ni nyttjat tvättstuga och torkrum. Och glöm för allt i världen inte att skriva upp ert namn och var ni bor när bokar tvättstugan.

- Glöm inte att utnyttja bastun och när ni gjort det glöm inte att städa efter er. Bokar gör ni på almanackan vid bastun och nyckel lånar ni hos någon i styrelsen

- Utnyttja boulebanan. Kratta finns i det gamla soprummet på Regngatan 23. Där finns även en grill om ni vill grilla.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	739 383
Årets resultat före fondförändring	522 159
Summa över/underskott	<u>1 261 542</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-1 295 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	865 668
Att balansera i ny räkning	<u>832 210</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-09-01 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 797 253	8 785 705
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 26 919	- 28 368
Övriga förvaltningsintäkter	3	249 816	366 210
		<u>9 020 151</u>	<u>9 123 547</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 235 830	- 432 938
Planerat underhåll	5	-1 318 483	- 518 054
Fastighetsavgift/skatt		- 293 945	- 282 038
Driftskostnader	6	-4 993 340	-4 736 868
Övriga kostnader	7	- 32 183	- 35 122
Personalkostnader	8	- 142 038	- 139 859
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 737 166	- 822 166
		<u>-7 752 985</u>	<u>-6 967 045</u>
Rörelseresultat		1 267 165	2 156 502
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		18 900	18 900
Ränteintäkter och liknande poster	10	273 515	182 362
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 216 365	-1 234 243
		<u>- 923 951</u>	<u>-1 032 980</u>
Resultat efter finansiella poster		343 215	1 123 522
 Inkomstskatt	 12	 178 944	 9 906
Årets resultat		<u>522 159</u>	<u>1 133 428</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	31 111 441	31 848 607
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	189 100	189 100
Summa anläggningstillgångar		31 420 267	32 037 707
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 279	5 445
Skattefordringar	15	484 354	713 364
Övriga fordringar	16	632 606	618 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	272 803	275 056
		1 395 042	1 612 043
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	12 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		63	0
Avräkning med Swedbank		2 366 746	2 635 755
		2 366 809	2 635 755
Summa omsättningstillgångar		15 761 851	14 247 798
SUMMA TILLGÅNGAR		47 182 118	46 285 505

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 725 882	1 725 882
Underhållsfond		5 222 912	4 445 966
		<u>6 948 794</u>	<u>6 171 848</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		739 383	382 902
Årets resultat		522 159	1 133 428
		<u>1 261 542</u>	<u>1 516 329</u>
Summa eget kapital		8 210 336	7 688 177
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	36 061 770	36 400 141
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		304 712	339 602
Leverantörsskulder		934 592	48 982
Medlemmarnas reparationsfond		427 140	406 635
Övriga kortfristiga skulder	21	500	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 243 068	1 401 717
		<u>2 910 011</u>	<u>2 197 186</u>
Summa skulder		38 971 782	38 597 328
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 182 118	46 285 505
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		44 285 000	44 285 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) 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 efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Stamreparation	Rak	50 år	år 2055
ROT-arbeten	Rak	5 år	år 2012
Säkerhetsdörrar	Rak	50 år	år 2056

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	8 256 751	8 256 577
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 34 598	- 34 598
Hyror, lokaler	181 227	168 985
Hyror, garage	238 914	238 914
Hyror, p-platser	154 960	155 827
	<u>8 797 253</u>	<u>8 785 705</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 24 494	- 24 264
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 395
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 424	- 3 710
	<u>- 26 919</u>	<u>- 28 368</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	230 700	249 080
Övriga sidointäkter lokaluthyrning	8 700	13 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	133	72
Inkassointäkter	3 495	0
Övriga rörelseintäkter	6 788	0
Försäkringsersättningar	0	103 458
	249 816	366 210

Not 4 Reparationer

Bostäder	15 313	0
Vattenskador	29 998	106 210
Tvättstugor	28 098	24 632
Gemensamma utrymmen	6 829	71 470
Installationer	16 635	48 515
Vatten/Avlopp	48 189	16 267
Värme	20 049	9 588
Ventilation	42 510	60 612
Huskropp	21 529	56 511
Gårdar och grönanläggningar	1 406	2 919
Garage och parkeringsplatser	1 775	36 213
Vandalisering	3 500	0
	235 830	432 938

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	563 135	123 500
Tvättstugor	85 201	132 639
Installationer	0	48 319
Avlopp	638 827	0
Värme	31 320	0
Ventilation	0	136 046
Garage och parkeringsplatser	0	77 550
	1 318 483	518 054

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	101 691	123 528
Arvode förvaltning	1 534 307	1 504 845
Kabel-TV	314 633	310 662
IT-kostnader	176 585	171 600
Juridiska kostnader	5 200	37
Revisionsarvode, externt	9 750	9 625
Möteskostnader	5 971	5 494
Fastighetsskötsel extradebiterat	11 008	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 48 800	- 33 700
Städ	0	2 556
Obligatoriska besiktningar	161 506	2 500
Snöröjning	17 827	89 451
Förbrukningsmateriel	21 741	18 577
Vatten	345 447	301 495
El	310 046	321 195
Uppvärmning	1 742 562	1 648 754
Sophantering	283 866	260 249
	4 993 340	4 736 868

2012-08-31 2011-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	3 468	1 734
Kontorsmateriel	9 066	10 195
Telefon och porto	2 149	2 178
Medlems- och föreningsavgifter	13 608	13 608
Bankkostnader	50	210
Övriga externa kostnader	3 842	7 197
	32 183	35 122

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	103 000	101 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 400	4 800
Föreningsvald revisor	7 000	7 000
Utbildning, förtroendevalda	2 790	1 000
Summa	119 190	113 800
Sociala kostnader	22 848	26 059
	142 038	139 859

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Stamrenovering	648 366	648 366
ROT-arbeten	45 000	130 000
Säkerhetsdörrar	43 800	43 800
	737 166	822 166

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 690	3 057
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	259 998	175 273
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	399	293
Övriga ränteintäkter	9 428	3 739
	273 515	182 362

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 215 867	1 234 147
Övriga räntekostnader	498	96
	1 216 365	1 234 243

Not 12 Inkomstskatt

Omräkning slutskatt 2009 och 2010	- 178 944	- 9 906
	- 178 944	- 9 906

2012-08-31 2011-08-31

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	10 755 489	10 755 489
Bredband	704 125	704 125
Mark	1 603 000	1 603 000
Stamreovering	32 418 318	32 418 318
ROT-arbeten	2 000 000	2 000 000
Soprum	530 400	530 400
Säkerhetsdörrar	2 190 000	2 190 000

Summa anskaffningsvärden

50 201 332 50 201 332

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 755 489	-10 755 489
Bredband	- 704 125	- 704 125
Stamreovering	-4 188 711	-3 540 345
ROT-arbeten	-1 955 000	-1 825 000
Soprum	- 530 400	- 530 400
Säkerhetsdörrar	- 219 000	- 175 200
	-18 352 725	-17 530 559

Årets avskrivning stamreovering

- 648 366 - 648 366

Årets avskrivning ROT-arbeten

- 45 000 - 130 000

Årets avskrivning säkerhetsdörrar

- 43 800 - 43 800

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-19 089 891 -18 352 725

Restvärde enligt plan vid årets slut

31 111 441 31 848 607

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott

119 726 0
119 726 0

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

378 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

189 000 189 000

Andelar i Lokalföreningen

100 100

189 100 189 100

Not 15 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt

484 354 713 364
484 354 713 364

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto

632 606 618 178
632 606 618 178

2012-08-31 2011-08-31

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	128 665	125 755
Förutbetald vattenavgift	33 337	0
Förutbetald renhållning	15 335	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 438	25 782
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 300	14 300
Periodiserade kostnader månadsrapporter	4 536	0
Upplupna ränteintäkter	6 733	67 433
Förutbetalda försäkringspremier	43 457	41 786
	<u>272 803</u>	<u>275 056</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	12 000 000	10 000 000
-------------------------------------	------------	------------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	7 000 000	2,40	2012-09-24
90 dagar	5 000 000	2,70	2012-11-24

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		<i>Underhålls-</i>	<i>Balanserat</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 725 882	4 445 966	382 902	1 133 428
Disposition enl årsstämmobeslut			1 133 428	-1 133 428
Avsättning till underhållsfond		1 295 000	-1 295 000	
Uttag ur underhållsfond		- 518 054	518 054	
Årets resultat				522 159
Vid årets slut	1 725 882	5 222 912	739 384	522 159

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	36 366 482	36 739 743
Avgår nästa års amortering	- 304 712	- 339 602
Skuld vid årets slut	<u>36 061 770</u>	<u>36 400 141</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,33%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,97	2013-06-30	6 621 998		66 389	6 555 609
STADSHYPOTEK	2,59	2013-06-30	1 406 176		14 204	1 391 972
STADSHYPOTEK	3,02	2012-12-01	6 895 000		70 000	6 825 000
STADSHYPOTEK	3,18	2012-10-30	2 003 425		20 184	1 983 241
STADSHYPOTEK	3,47	2015-09-30	6 617 493		66 676	6 550 817
STADSHYPOTEK	3,60	2014-06-30	6 580 651		65 808	6 514 843
STADSHYPOTEK	3,92	2013-10-30	6 615 000		70 000	6 545 000
			<u>36 739 743</u>		<u>373 261</u>	<u>36 366 482</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 304 712 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

2012-08-31 2011-08-31

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning påminnelseavgifter

500	250
500	250

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter

35 819 36 133

Upplupna räntekostnader

237 322 230 263

Upplupna elkostnader

21 409 22 207

Upplupna vattenavgifter

0 62 217

Upplupna värmekostnader

105 783 173 800

Upplupna kostnader för renhållning

0 34 718

Upplupna revisionsarvoden

16 750 23 500

Upplupna styrelsearvoden

107 000 101 000

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18 225 35 948

Förutbetalda hyror och avgifter

700 760	681 931
1 243 068	1 401 717

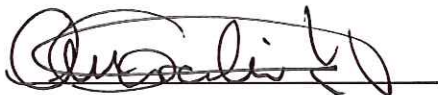
Uppsala den 30 oktober 2012



Peter Sahlstedt



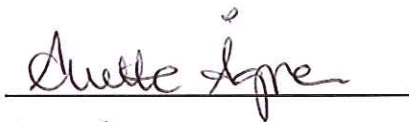
Margaretha Eriksson



Ann-Caroline Holmgren



Rolf Einarsson



Anette Ågren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

19/12 2012



Mattias Eklöf
Godkänd revisor
KPMG AB



Anders Danielsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Uppsalahus 13, org.nr 717600-6158

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för RB Brf Uppsalahus 13 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.

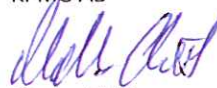
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 19 december 2012

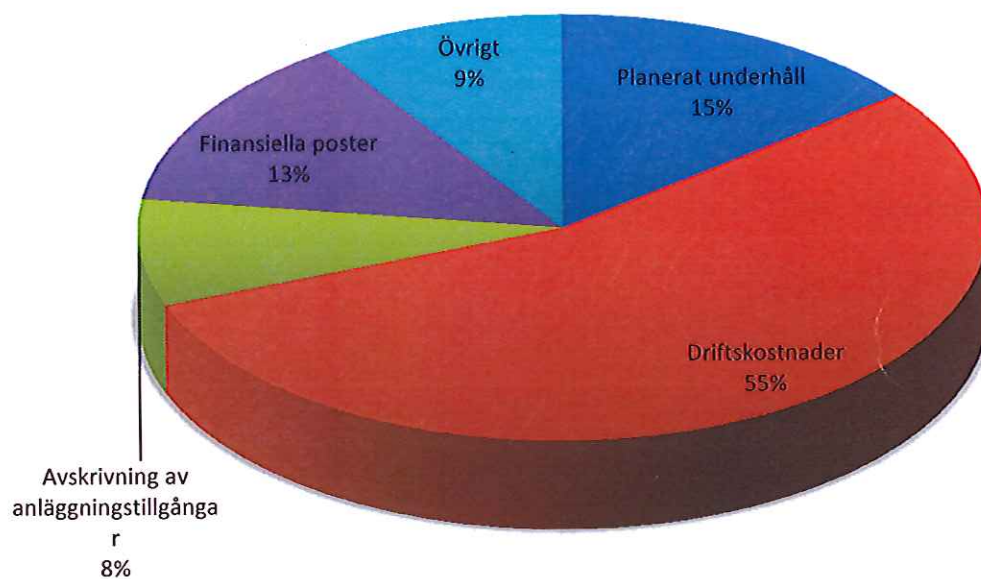
KPMG AB


Mattias Eklöf
Godkänd revisor


Anders Danielsson
Föreningsvald revisor

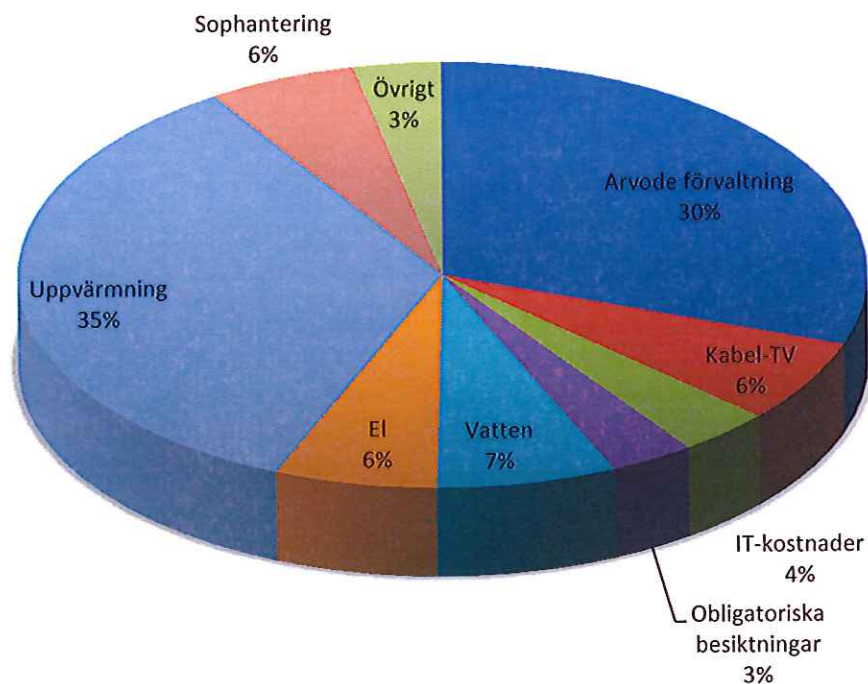
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	235 830	432 938
Planerat underhåll	1 318 483	518 054
Fastighetsavgift/skatt	293 945	282 038
Driftskostnader	4 993 340	4 736 868
Övriga kostnader	32 183	35 122
Personalkostnader	142 038	139 859
Avskrivning av anläggningstillgångar	737 166	822 166
Finansiella poster	1 216 365	1 234 243
Inkomstskatt	- 178 944	- 9 906
Summa kostnader	8 790 407	8 191 382



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	101 691	123 528
Arvode förvaltning	1 534 307	1 504 845
Kabel-TV	314 633	310 662
IT-kostnader	176 585	171 600
Juridiska kostnader	5 200	37
Revisionsarvode, externt	9 750	9 625
Möteskostnader	5 971	5 494
Fastighetsskötsel extradebiterat	11 008	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 48 800	- 33 700
Städ	0	2 556
Obligatoriska besiktningar	161 506	2 500
Snöröjning	17 827	89 451
Förbrukningsmateriel	21 741	18 577
Vatten	345 447	301 495
El	310 046	321 195
Uppvärmning	1 742 562	1 648 754
Sophantering	283 866	260 249
Summa driftskostnader	4 993 340	4 736 868



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2012	2011
	12992	12992
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	8	10
Arvode förvaltning	118	116
Kabel-TV	24	24
IT-kostnader	14	13
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel extradebiterat	1	0
Trädgårdsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-4	-3
Städ	0	0
Obligatoriska besiktningar	12	0
Snöröjning	1	7
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	27	23
El	24	25
Uppvärmning	134	127
Sophantering	22	20
Summa driftskostnader	384	365

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 driftkostnader. 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 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF UPPSALAHUS 13
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