
Årsredovisning

RB BRF UPPSALAHUS 13
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 717600-6158

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 teck-

nats 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

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

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

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

Tid: Onsdagen den 29 januari 2014, kl. 18.00

Plats: Föreningslokalen

DAGORDNING:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämма 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
2014-01-15



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.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF UPPSALAHUS
13 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

	Ordförande	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Mats Bohm	Ordförande	Stämman	2015
Rolf Einarsson	Vice ordförande	Stämman	2014
Margaretha Eriksson	Sekreterare	Stämman	2014
Ann-Caroline Holmgren	Ledamot	Stämman	2015
Anette Ågren	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Hatice Cicek		Stämman	2015
Johanna Lundhammar		Stämman	2015
Peter Sahlstedt		Stämman	2014
Frida Favre		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Aneta Ringholm	Föreningsvald revisor	Stämman	2014
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2014

Revisorssuppleant

Ulrica Carlsson		Stämman	2014
-----------------	--	---------	------

Valberedning

Kristina Pihl	Valberedning	Stämman	2014
Nina Zetterberg	Valberedning	Stämman	2014

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. På fastigheten finns 16 st byggnader med 189 lägenheter. 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 lokalaria:

1 462 kvm

Årets taxeringsvärde	98 419 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 396 000 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. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 272 tkr och planerat underhåll för 610 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1325 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 295 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2006	Stamreovering
Säkerhetsdörrar	2007	Byte till säkerhetsdörrar
Föreningslokal	2012	Renovering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gårdar	2014	Upprustning av gårdar och markytor

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av egna medel.

Miljö

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. För att minska pappersförbrukningen använder sig föreningen av elektronisk fakturahantering och bokslutet upprättas och levereras i digital miljö.

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.

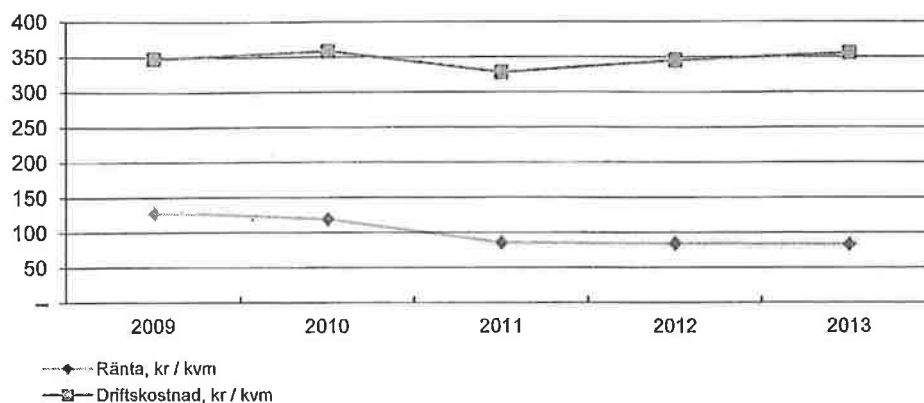
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 januari 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 233 (2013-08-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. mindre mängd utfört underhåll jämfört med föregående år samt aningen lägre avskrivningskostnader.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Föreningens likviditet har bibehållits god under året.

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen fortsatt arbetet med planering av gårdsupprustningen, dock är ingen slutgiltig summa fastställd för projektet.

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)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 845	9 020	9 124	9 015	9 003
Årets resultat	695	522	1 133	1 296	703
Balansomslutning	46 735	47 182	46 286	45 615	45 159
Soliditet %	19%	17%	17%	14%	12%
Likviditet %	611%	542%	648%	582%	503%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	636	636	636	636	636
Drifstkostnad, kr / kvm	355	345	328	358	348
Ränta, kr / kvm	83	84	85	119	129
Underhållsfond, kr / kvm	391	361	308	233	233
Lån, kr / kvm	2 481	2 516	2 542	2 856	2 917

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3 procent fr.o.m. 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 636 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 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
Com Hem	Kabeltv och bredband

Verksamhetsberättelse

Ett år går fort. Det är dags för ett nytt bokslut.

Under året har styrelsens arbete fokuserat mest på den kommande upprustningen av gårdarna. Förberedelserna är i full gång. Uppmätning av gårdarna och besiktning av brunnar har slutförts. Vi har sammanställt underlag för att begära in offerter. Arbetet förväntas starta under 2014. Gårdsprojektets omfattning har medfört att styrelsen medvetet legat lågt med investeringar under året. Det är mest reparationer och en del förebyggande arbeten, som t.ex. besiktning av avloppsledningar på vindarna, som utförts.

Styrelsen har skaffat en e-postadress som föreningens medlemmar kan använda för att kontakta oss. Adressen är: infobr13@gmail.com

Föreningen har en kundwebb på Riksbyggens hemsida, riksbyggen.se, där vi lagt ut information till medlemmar som våra stadgar, lägenhetspärm etc. På hemsidan finns anvisningar för hur man skapar ett konto. Man kan också ladda ner blanketter från Riksbyggen.

Styrelsen föreslår för första gången på 10 år en avgiftshöjning på 3%. Anledningarna till detta är att driftskostnaderna ökat samt kommande upprustningar.

Och så det vanliga påpekandet...

- Vänligen följ anvisningarna i soprum och på containrar. Föreningen och dess medlemmar drabbas av extra kostnader när avfall sorteras fel.
- Vi vill uppmana alla att använda föreningens lokaler som bastu/relax, pingisrum, boulebana, föreningslokal. Information om dessa finns i lägenhetspärmen och på Riksbyggens kundwebb.
- Städa efter er när ni nyttjat tvättstuga, torkrum och andra lokaler.
- Det har kommit en del klagomål om störningar under året. Vi vill därför uppmana alla att visa hänsyn och följa föreningens ordningsregler. Den som upplever sig störd bör i första hand själv ta kontakt och prata med den störande. Om störningar trots kontakt upprepas skall skriftlig anmälan göras till styrelsen.
- Slutligen vill vi uppmana alla att läsa broschyren "Vem ansvarar för underhållet?". Där redovisas vad som är föreningens respektive den enskilde medlemmens ansvar när det gäller lägenhetens underhåll och reparationer.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	832 210
Årets resultat före fondförändring	695 477
Summa överskott	1 527 687

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	609 530
Att balansera i ny räkning	1 037 217

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 761 759	8 797 253
Hyresbortfall	2	- 15 451	- 26 919
Övriga förvaltningsintäkter	3	99 178	249 816
		<u>8 845 486</u>	<u>9 020 151</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 271 923	- 235 830
Planerat underhåll	5	- 609 530	- 1 318 483
Fastighetsavgift/skatt		- 280 880	- 293 945
Driftkostnader	6	- 5 136 730	- 4 993 340
Övriga kostnader	7	- 43 696	- 32 183
Personalkostnader	8	- 137 155	- 142 038
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 692 166	- 737 166
		<u>- 7 172 080</u>	<u>- 7 752 985</u>
Rörelseresultat		1 673 406	1 267 165
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		15 498	18 900
Ränteintäkter	10	210 084	273 515
Räntekostnader	11	- 1 203 511	- 1 216 365
		<u>- 977 929</u>	<u>- 923 951</u>
Resultat efter finansiella poster		695 477	343 215
Inkomstskatt	12	0	178 944
Årets resultat		695 477	522 159
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		0	0
Anspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		<u>695 477</u>	<u>522 159</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	30 419 275	31 111 441
Pågående byggnation	14	145 126	119 726
		<u>30 564 401</u>	<u>31 231 167</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	189 100	189 100
Summa anläggningstillgångar		30 753 501	31 420 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 705	5 279
Kundfordringar	16	21 000	0
Skattefordringar	17	455 949	484 354
Övriga fordringar	18	847 989	632 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	267 720	272 803
		<u>1 596 363</u>	<u>1 395 042</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	12 000 000	12 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		63	63
Avräkning med Swedbank		2 385 019	2 366 746
		<u>2 385 082</u>	<u>2 366 809</u>
Summa omsättningstillgångar		15 981 445	15 761 851
SUMMA TILLGÅNGAR		46 734 946	47 182 118

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 725 882	1 725 882
Underhållsfond		5 652 244	5 222 912
		<u>7 378 126</u>	<u>6 948 794</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		832 210	739 383
Årets resultat		695 477	522 159
		<u>1 527 687</u>	<u>1 261 542</u>
Summa eget kapital		8 905 813	8 210 336
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	22	35 215 077	36 061 770
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	22	644 034	304 712
Leverantörsskulder		139 157	934 592
Medlemmarnas reparationsfonder		438 306	427 140
Övriga kortfristiga skulder	23	4 019	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 388 541	1 243 068
		<u>2 614 056</u>	<u>2 910 011</u>
Summa skulder		37 829 133	38 971 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 734 946	47 182 118
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		44 285 000	44 285 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

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.

"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 stämman.

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.

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
Stamrenovering	Rak	50	2055
Säkerhetsdörrar	Rak	50	2056

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	8 256 577	8 256 751
Avgår: avsat till medlemmarnas reparationsfond	- 34 598	- 34 598
Hyror, lokaler	144 967	181 227
Hyror, garage	238 914	238 914
Hyror, p-platser	155 899	154 960
	<u>8 761 759</u>	<u>8 797 253</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, lokaler	- 12 406	- 24 494
Hyresbortfall, garage	- 843	0
Hyresbortfall, p-platser	- 2 202	- 2 424
	<u>- 15 451</u>	<u>- 26 919</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	76 225	230 700
Övriga sidointäkter lokaluthyrning	21 000	8 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	128	133
Inkassointäkter	1 825	3 495
Övriga rörelseintäkter	0	6 788
	<u>99 178</u>	<u>249 816</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	10 736	15 313
Vattenskador	0	29 998
Tvättstugor	25 980	28 098
Gemensamma utrymmen	65 884	6 829
Installationer	30 119	16 635
Vatten/Avlopp	52 935	48 189
Värme	0	20 049
Ventilation	42 681	42 510
Övriga installationer	8 949	0
Huskropp	11 266	21 529
Gårdar och grönanläggningar	7 826	1 406
Garage och parkeringsplatser	6 747	1 775
Vandalisering	0	3 500
Självrisk	8 800	0
	<u>271 923</u>	<u>235 830</u>

Not 5 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen, målningsarbeten	270 125	563 135
Tvättstugor, nya tvättmaskiner	126 610	85 201
VA/Sanitet, gatubrumsspolning mm	33 108	638 827
Värme, byte cirkulationspump	27 687	31 320
Ventilation, byte av frånluftsfläkt	20 875	0
Huskroppar, målning fönster	131 125	0
	<u>609 530</u>	<u>1 318 483</u>

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	114 088	101 691
Arvode förvaltning	1 506 724	1 534 307
Kabel-TV	386 939	314 633
IT-kostnader	57 200	176 585
Juridiska kostnader	2 650	5 200
Revisionsarvode, externt	12 000	9 750
Möteskostnader	2 475	5 971
Fastighetsskötsel extradebiterat	25 831	11 008
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 23 500	- 48 800
Obligatoriska besiktningar	4 675	161 506
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 594	0
Snöröjning	126 587	17 827
Förbrukningsmateriel	9 734	21 741
Vatten	392 180	345 447
El	281 055	310 046
Uppvärmning	1 939 864	1 742 562
Sophantering	294 633	283 866
	<u>5 136 730</u>	<u>4 993 340</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	3 468	3 468
Representation	5 062	- 0
Kontorsmateriel	10 544	9 066
Telefon och porto	3 395	2 149
Medlems- och föreningsavgifter	13 608	13 608
Köpta tjänster	5 156	0
Bankkostnader	0	50
Övriga externa kostnader	2 463	3 842
	<u>43 696</u>	<u>32 183</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	103 000	103 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 000	6 400
Föreningsvald revisor	7 000	7 000
Utbildning, förtroendevalda	563	2 790
Summa	<u>114 563</u>	<u>119 190</u>
Sociala kostnader	22 592	22 848
	<u>137 155</u>	<u>142 038</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Stamreovering	648 366	648 366
ROT-arbeten	0	45 000
Säkerhetsdörrar	43 800	43 800
	<u>692 166</u>	<u>737 166</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	5 139	3 690
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	198 723	259 998
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	39	399
Övriga ränteintäkter	6 183	9 428
	<u>210 084</u>	<u>273 515</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 203 511	1 215 867
Övriga räntekostnader	0	498
	<u>1 203 511</u>	<u>1 216 365</u>

Not 12 Inkomstskatt

Omräkning slutskatt 2009 och 2010	0	- 178 944
	<u>0</u>	<u>- 178 944</u>

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	<u>50 201 332</u>	<u>50 201 332</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 755 489	-10 755 489
Bredband	- 704 125	- 704 125
Stamreovering	-4 837 077	-4 188 711
ROT-arbeten	-2 000 000	-1 955 000
Soprum	- 530 400	- 530 400
Säkerhetsdörrar	- 262 800	- 219 000
	<u>-19 089 891</u>	<u>-18 352 725</u>

Årets avskrivning stamreovering

- 648 366 - 648 366

Årets avskrivning ROT-arbeten

0 - 45 000

Årets avskrivning säkerhetsdörrar

- 43 800 - 43 800

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-19 782 057 -19 089 891

Restvärde enligt plan vid årets slut

30 419 275 31 111 441

Not 14 Pågående byggnation

Pågående byggnation gårdar	145 126	119 726
	<u>145 126</u>	<u>119 726</u>

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

378 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	189 000	189 000
Andel i Lokalföreningen	100	100
	<u>189 100</u>	<u>189 100</u>

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar	21 000	0
	<u>21 000</u>	<u>0</u>

Not 17 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	455 949	484 354
	<u>455 949</u>	<u>484 354</u>

Not 18 Övriga fordringar

Skattekonto	633 789	632 606
Andra kortfristiga fordringar, låneavi	214 200	0
	<u>847 989</u>	<u>632 606</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 888	6 733
Förutbetalda försäkringspremier	35 315	43 457
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 891	128 665
Förutbetald vattenavgift	33 067	33 337
Förutbetald renhållning	16 350	15 335
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 175	26 438
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	14 300
Upplupen utdelning andelar	15 498	0
Övriga periodiserade kostnader	4 536	4 536
	<u>267 720</u>	<u>272 803</u>

2013-08-31 2012-08-31

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 12 000 000 12 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 000 000	2,00	2013-09-28
90 dagar	10 000 000	2,20	2013-11-28

Not 21 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Frött	Frött
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 725 882	5 222 912	739 383	522 159
Disposition enl årsstämmobeslut			522 159	- 522 159
Avsättning till underhållsfond		1 295 000	-1 295 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 865 668	865 668	
Årets resultat				695 477
Vid årets slut	1 725 882	5 652 244	832 210	695 477

Not 22 Fastighetslån

Fastighetslån	35 859 111	36 366 482
Avgår nästa års amortering	- 644 034	- 304 712
Skuld vid årets slut	35 215 077	36 061 770

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,40%	2014-10-30	1 983 241		19 881	1 963 360
STADSHYPOTEK	2,68%	2013-09-30	1 391 972		14 204	1 377 768
STADSHYPOTEK	2,68%	2013-09-30	6 825 000		204 750	6 620 250
STADSHYPOTEK	2,97%	2013-10-30	6 555 609		66 052	6 489 557
STADSHYPOTEK	3,13%	2016-12-01	6 550 817		66 676	6 484 141
STADSHYPOTEK	3,60%	2014-06-30	6 514 843		65 808	6 449 035
STADSHYPOTEK	3,92%	2013-10-30	6 545 000		70 000	6 475 000
			36 366 482		507 371	35 859 111

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 644 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning påminnelseavgifter	0	500
Övriga kortfristiga skulder medlemmar	4 019	0
	4 019	500

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	38 018	35 819
Upplupna räntekostnader	233 335	237 322
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 519	0
Upplupna elkostnader	20 176	21 409
Upplupna vattenavgifter	99 201	0
Upplupna värmekostnader	104 743	105 783
Upplupna kostnader för renhållning	49 827	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	16 750
Upplupna styrelsearvoden	121 000	107 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 788	18 225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	675 933	700 760
	<u>1 388 341</u>	<u>1 243 068</u>

Uppsala den 19 november 2013



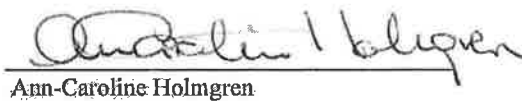
Mats Bohm



Rolf Einarsson



Margaretha Eriksson

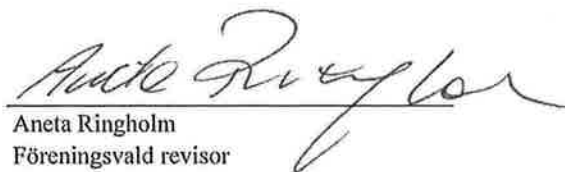


Ann-Caroline Holmgren



Anette Ågren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/1 2014


Mattias Eklöf
Godkänd revisor
KPMG AB

Aneta Ringholm
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF UPPSALAHUS 13, org. nr 717600-6158

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF UPPSALAHUS 13 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 13s 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 13 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.

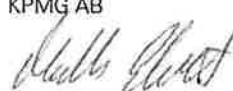
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

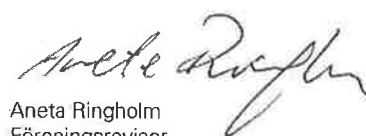
Uttalanden

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

Uppsala den 10 januari 2014

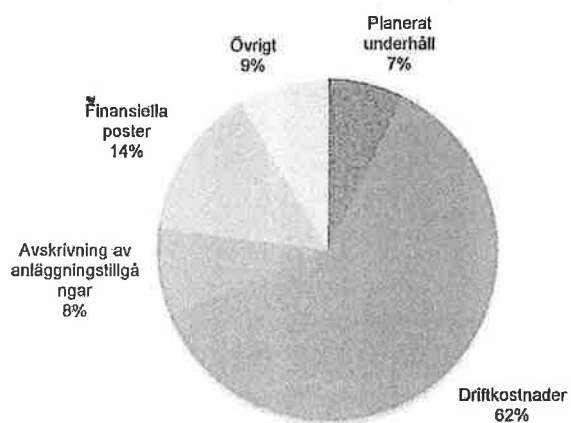
KPMG AB


Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

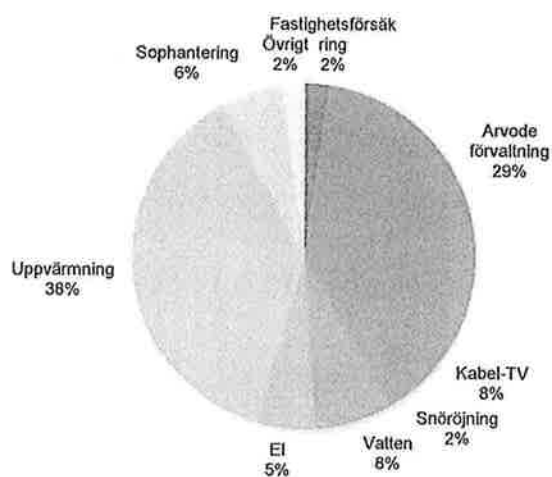

Aneta Ringholm
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	271 923	235 830
Planerat underhåll	609 530	1 318 483
Fastighetsavgift/skatt	280 880	293 945
Driftkostnader	5 136 730	4 993 340
Övriga kostnader	43 696	32 183
Personalkostnader	137 155	142 038
Avskrivning av anläggningstillgångar	692 166	737 166
Finansiella poster	1 203 511	1 216 365
Inkomstskatt	0	- 178 944
Summa kostnader	8 375 591	8 790 407



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	114 088	101 691
Arvode förvaltning	1 506 724	1 534 307
Kabel-TV	386 939	314 633
IT-kostnader	57 200	176 585
Juridiska kostnader	2 650	5 200
Revisionsarvode, externt	12 000	9 750
Möteskostnader	2 475	5 971
Fastighetsskötsel extradebiterat	25 831	11 008
Trädgårdsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 23 500	- 48 800
Obligatoriska besiktningar	4 675	161 506
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 594	0
Snöröjning	126 587	17 827
Förbrukningsmateriel	9 734	21 741
Vatten	392 180	345 447
El	281 055	310 046
Uppvärmning	1 939 864	1 742 562
Sophantering	294 633	283 866
Summa driftkostnader	5 136 730	4 993 340



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

12992

12992

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	9	8
Arvode förvaltning	116	118
Kabel-TV	30	24
IT-kostnader	4	14
Revisionsarvode, externt	1	1
Fastighetsskötsel extradebiterat	2	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-4
Obligatoriska besiktningar	0	12
Snöröjning	10	1
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	30	27
El	22	24
Uppvärmning	149	134
Sophantering	23	22
Summa driftkostnader	395	384

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 BRF UPPSALAHUS 13

*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, 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