
Årsredovisning

RB BRF FERLINGGATAN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 717600-7339

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



ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Brf Ferlingsgatan till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdag den 4 juni 2015 kl. 19.00

Plats: Lötenkyrkan, Heidenstamstorg

DAGORDNING:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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 och suppleanter, 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.

STYRELSEN, 2015-05-19

Innehållsförteckning

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

SfS
hB Oe
Zi BM

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lötén 6:3-6:5 samt Lötén 5:1 Uppsala kommun med därpå uppförda byggnader med 156 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Ferlinsgatan 33-109 i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	46	70	32

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
50	115

Total tomtarea: 33 090 m²

Total bostadsarea: 12 240 m²

Årets taxeringsvärde 89 217 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 89 217 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 10% på årsavgifter från 1 januari 2015. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

IL SG
LB OC
Bue

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 479 tkr och planerat underhåll för 3 303 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2013 och visar på ett underhållsbehov på 1 600 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 131 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterbyte	2012
Takrenovering (2 tak)	2013/2014
OVK	2013
Mark/trädgårdsarbete	2013

Årets utförda underhåll		Belopp tkr
Trapphus	2014	47
Installationer	2014	364
Tak	2014	2 609
Markytor	2014	283

Planerat underhåll	År
Stambyte VA/el	2015/2016
Värmekulvert	2015/2016

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sweax	Fastighetsskötsel
Mobil Park	Parkeringsbevakning
ComHem	Kabeltv
Securitas	Rondering/Störningsjour
Telia	Fiber

IL
LB
S/O
C
POM

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Birgit Moberg	Ordförande	Stämman	2015
Lena Åhs	Sekreterare	Stämman	2015
Igor Lokot	Ledamot	Stämman	2015
Lars Borg	Ledamot	Stämman	2016
Svante Forsström	Ledamot	Stämman	2016
Magnus Reinmar	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Elisabeth Olofsson		Stämman	2015
Hans Jivander		Stämman	2015
Håkan Backman		Stämman	2015
Iyad Sarah		Stämman	2016
Lars-Olov Hellström		Stämman	2016
Frida Favre		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Christer Rudén	Revisor	Stämman
Folkesson Råd & Revision	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Stig Karlsson	Stämman
---------------	---------

Valberedning

Kristina Wickström	Valberedning	Stämman
Stanley Stillesjö	Valberedning	Stämman
Uno Wahlstrand	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år bland annat p.g.a. en högre kostnad för underhåll

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 091 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1060 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-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

SA
WB
IL
e
OBM

Händelser under räkenskapsåret

Vi vill börja med att tacka styrelsen och övriga som engagerat sig i och för bostadsrättsföreningen under det gångna året.

Förutom det ordinarie styrelsearbetet har styrelsen under verksamhetsåret arbetat mycket med förarbetet inför stamreningen. Projektledare har intervjuats och styrelsen beslutade att anlita Ramböll. Informationsmöten om stamrening har hållits där boenden har kunnat ställa frågor om allt som ska hända. Därefter hölls en extra stämma där mer än två tredjedelar röstade för en stamrening. Stamrening kommer att utföras från februari 2015 till mars 2016.

Cykelrensning har genomförts, detta år var det ca 40 cyklar som kunde rensas bort. Cykelrensning genomförs åtminstone 1 gång per år, mängden är förvånande.

Sweax som sköter våra fastigheter har utsett Risto till vår områdesansvarig hos Sweax.

Vilka övriga beslut har då genomförts under året:

- Näthuvar har satts upp på taken för att undvika att fåglar flyger in i husen.
- Alla tak är nu omlagda.
- Utebelysning har bytts ut och belysning har tillkommit vid nedersta garagelängan.
- Plåtlisterna på balkongerna är nu omlagda.
- Elen är äntligen borta från vårt gamla skyddsrum, nu är centralen ovan mark.
- Plantering av blomlökar, vi ser fram emot våren när resultatet syns.
- Sanden har rengjorts på alla lekplatser.
- Cykelställ har tagits bort för att utryckningsfordon ska lättare komma fram.
- Öppningshjälp till tvättstugor och soprum har installerats.
- Inventering och upprustning av vissa uteplatser

En fråga vi brottas med är:

Vad ska vi göra med det gamla skyddsrummet?

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 192

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SF", "HB", "C", and "Bw".

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 639	8 249	7 792	7 118	7 081
Årets resultat	- 32	1 010	1 338	1 602	1 763
Balansomslutning	21 784	21 830	22 116	20 718	21 587
Soliditet	90%	90%	84%	83%	73%
Likviditet	403%	375%	215%	565%	572%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	643	612	557	557
Underhållsfond, kr/m ²	1 379	1 156	1 112	1 016	889

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 524 540
Årets resultat före fondförändring	<u>-31 546</u>
Summa överskott	1 492 994

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 303 122</u>

Att balansera i ny räkning	3 196 116
----------------------------	-----------

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "LB", "S", and "BM".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 599 011	8 207 379
Övriga rörelseintäkter	2	39 614	41 217
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 638 625	8 248 596
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 064 666	-5 763 614
Fastighetsadministration	4	- 273 641	- 282 528
Personalkostnader	5	- 305 073	- 214 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 091 260	-1 062 898
Summa rörelsekostnader		-8 734 640	-7 323 900
Rörelseresultat		- 96 015	924 696
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 104	984
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	63 365	103 303
Räntekostnader och liknande poster		—	- 18 612
Summa finansiella poster		64 469	85 675
Årets resultat		- 31 546	1 010 371

St
IL
LB
C
BM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	12 290 727	13 381 977
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	9	585 153	100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		12 875 880	13 481 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		12 000	12 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 100
Summa anläggningstillgångar		12 887 880	13 494 077
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 233	5 383
Övriga fordringar	10	220 092	94 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	210 624	108 903
Summa kortfristiga fordringar		435 949	208 709
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	6 500 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 500 000	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 960 427	2 127 424
Summa kassa och bank		1 960 427	2 127 424
Summa omsättningstillgångar		8 896 376	8 336 133
SUMMA TILLGÅNGAR		21 784 256	21 830 210

TL SF
LB D
e b14

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 212 138	1 212 138
Fond för yttre underhåll		16 873 311	14 145 800
Summa bundet eget kapital		18 085 449	15 357 938
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 524 540	3 241 680
Årets resultat		- 31 546	1 010 371
Summa fritt eget kapital		1 492 994	4 252 051
Summa eget kapital		19 578 443	19 609 989
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		740 024	930 342
Skatteskulder		—	- 28 742
Övriga kortfristiga skulder	15	297 044	302 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 168 734	1 015 672
Summa kortfristiga skulder		2 205 802	2 220 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 784 246	21 830 210
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		18 225 700	18 225 700
Summa ställda säkerheter		18 225 700	18 225 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "LB", "c", and "PBL".

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

Underhåll/underhållsfond

IL 58
LB
e
Pau

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	20	2020
Fastighetsförbättringar	Linjär	20	2018-2020
Cykelhus	Linjär	15	2020-2023
Dropstop	Linjär	10	2017
Fönster	Linjär	30	2042
Garageportar	Linjär	15	2025

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 261 616	7 872 690
Hyrer, garage	184 420	185 670
Hyrer, p-platser	159 310	160 207
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 920	- 1 040
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 415	- 5 810
Rabatter	—	- 4 338
	<u>8 599 011</u>	<u>8 207 379</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	37 680	37 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 70	—
Återvunna fordringar	1 104	—
Inkassointäkter	900	360
Övriga rörelseintäkter	—	3 157
	<u>39 614</u>	<u>41 217</u>

IL
LB
c
PM

2014-12-31

2013-12-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	479 497	815 333
Självrisk	10 900	—
Underhåll	3 303 122	1 472 489
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	204 022	202 930
Försäkringspremier	95 025	83 114
Kabel- och digital-TV	70 048	80 866
Fastighetsskötsel	635 754	589 596
Trädgårdsskötsel	—	7 622
Återbäring från Riksbyggen	- 4 600	- 2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	2 052	1 150
Städning gemensamma utrymmen	159 376	148 055
Obligatoriska besiktningar	- 6 883	175 888
Bevakningskostnader	45 872	46 562
Övriga utgifter, köpta tjänster	—	13 857
Snö- och halkbekämpning	6 684	26 063
Förbrukningsmateriel	20 064	11 468
Vatten	323 812	322 420
El	307 189	310 358
Uppvärmning	1 213 921	1 272 013
Sophantering och återvinning	198 812	186 330
	<u>7 064 666</u>	<u>5 763 614</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	161 340	179 179
Lokalkostnader	4 725	3 350
IT-kostnader	2 483	324
Juridiska kostnader	1 125	650
Arvode, yrkesrevisorer	13 125	10 000
Möteskostnader	23 756	13 739
Övriga förvaltningskostnader	6 563	22 000
Representation	3 300	1 500
Kontorsmateriel	35 366	40 554
Medlems- och föreningsavgifter	11 232	11 232
Köpta tjänster	3 913	—
Konsultarvoden	6 613	—
Övriga externa kostnader	100	—
	<u>273 641</u>	<u>282 528</u>

ST
Di
43
e Bm

2014-12-31

2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	65 000	58 683
Sammanträdesarvoden	137 900	91 000
Arvode till valberedningen	3 999	4 000
Övriga ersättningar	19 013	8 626
Arvode vicevärd	8 237	7 500
Övriga kostnadsersättningar	8 728	—
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	246 877	173 809
Sociala kostnader	58 196	41 051
	305 073	214 860

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	475 913	475 913
Standardförbättringar, Våtrumsrenovering	267 692	267 692
Cykelhus	102 305	102 305
Garageportar	24 940	24 940
Fönster	220 410	192 048
	1 091 260	1 062 898

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	2 565	2 031
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	59 850	100 598
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	101	—
Övriga ränteintäkter	849	674
	63 365	103 303

IL
LB
e
BH

2014-12-31 2013-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	11 686 606	11 686 606
Mark	1 977 200	1 977 200
Standardförbättringar	1 198 203	1 198 203
Standardförbättringar	12 345 930	12 345 930
Markanläggning	364 000	364 000

Summa anskaffningsvärden

27 571 939 27 571 929

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 179 515	-8 623 722
Standardförbättringar	-4 646 437	-4 139 332
Markanläggningar	-364 000	-364 000

-14 189 952 -13 127 054

Årets avskrivning byggnader

-475 913 -475 913

Årets avskrivning standardförbättringar

-615 347 -586 985

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 281 212 -14 189 952

Restvärde enligt plan vid årets slut

12 290 727 13 381 977

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Stamreovering

585 153 100 000
585 153 100 000

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar

49 802 -

Fastighetsavgift/skatt

27 650 -

Skattekonto

95 272 94 423

Andra kortfristiga fordringar

47 368 -
220 092 94 423

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

3 033 6 017

Förutbetalda försäkringspremier

114 769 11 912

Förutbetalt förvaltningsarvode

46 924 57 936

Förutbetald renhållning

3 833 3 833

Förutbetald kabel-tv-avgift

17 512 17 512

Övriga förutbetalda kostnader

- 11 468

Övriga periodiserade kostnader

24 553 -

Övrigt

- 225
210 624 108 903

IL 58
L3 @
c BM

2014-12-31 2013-12-31

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				6 500 000	6 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	6 500 000	0,70	2015-01-08	
				6 500 000	6 000 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	5 044	5 044
Förvaltningskonto i Swedbank	1 955 383	2 122 380
	1 960 427	2 127 424

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 212 138	14 145 800	3 241 680	1 010 371
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		2 600 000	-2 600 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 010 371	-1 010 371
Avsättning till underhållsfond		1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 472 489	1 472 489	
Årets resultat				- 31 546
Vid årets slut	1 212 138	16 873 311	1 524 540	- 31 546

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	294 943	302 949
Skuld sociala avgifter och skatter	2 100	—
	297 044	302 949

sf
L3
IL
e
bw

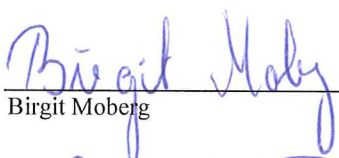
2014-12-31

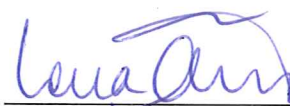
2013-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	35 768	30 190
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	69 771	—
Upplupna elkostnader	44 133	45 648
Upplupna värmekostnader	203 954	168 921
Upplupna kostnader för renhållning	—	3 235
Upplupna revisionsarvoden	4 000	—
Upplupna styrelsearvoden	132 441	96 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 924	8 387
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	627 744	663 207
	<u>1 168 734</u>	<u>1 015 672</u>

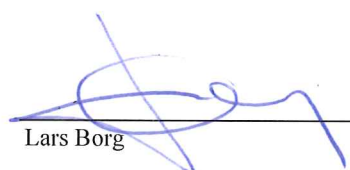
Uppsala 2015


 Birgit Moberg


 Lena Åhs


 Svante Forsström


 Igor Lokot


 Lars Borg


 Magnus Reinmar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2015


 Folkesson Råd & Revision
 Auktoriserad revisor


 Christer Rudén
 Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Ferlingstaden
Org.nr. 717600-7339

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Ferlingstaden för år 2014.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Riksbyggens Brf Ferlinsgatan för år 2014.

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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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

6/5 2015

Eva Andersson Dverstorp

Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor

Christer Rudén

Christer Rudén

Föreningsvald revisor

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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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.

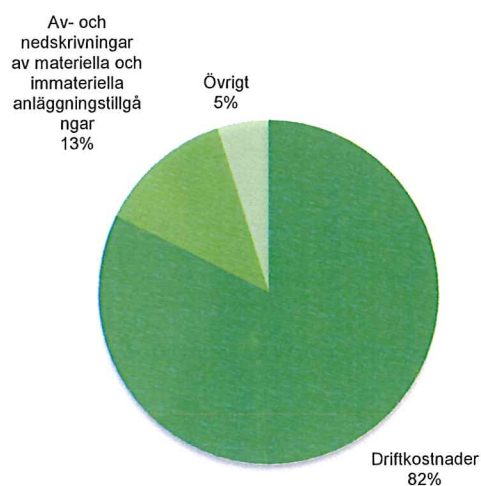
Årsredovisning

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

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

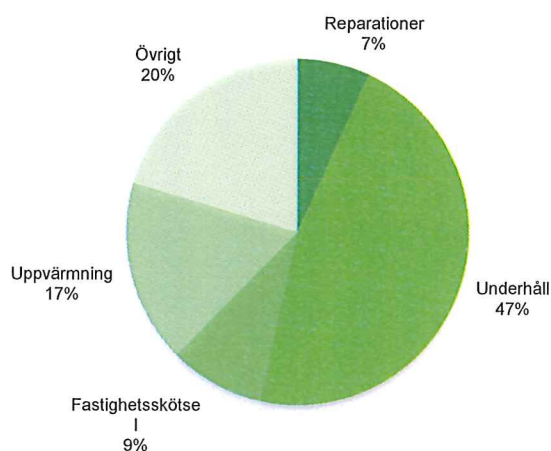
	2014	2013
Driftkostnader	7 064 666	5 763 614
Fastighetsadministration	273 641	282 528
Personalkostnader	305 073	214 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 091 260	1 062 898
Summa kostnader	8 734 640	7 323 900



IL SF
LB
BM

Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	479 497	815 333
Självrisk	10 900	0
Underhåll	3 303 122	1 472 489
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	204 022	202 930
Försäkringspremier	95 025	83 114
Kabel- och digital-TV	70 048	80 866
Fastighetsskötsel	635 754	589 596
Trädgårdsskötsel	0	7 622
Återbäring från Riksbyggen	- 4 600	- 2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	2 052	1 150
Städning gemensamma utrymmen	159 376	148 055
Obligatoriska besiktningar	- 6 883	175 888
Bevakningskostnader	45 872	46 562
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	13 857
Snö- och halkbekämpning	6 684	26 063
Förbrukningsmateriel	20 064	11 468
Vatten	323 812	322 420
El	307 189	310 358
Uppvärmning	1 213 921	1 272 013
Sophantering och återvinning	198 812	186 330
Summa driftkostnader	7 064 666	5 763 614



Handwritten notes in blue ink: "ILS", "LB", and "PM".

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	12240	12240
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	39	67
Självrisk	1	0
Underhåll	270	120
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	17
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	6	7
Fastighetsskötsel	52	48
Trädgårdsskötsel	0	1
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	13	12
Obligatoriska besiktningar	-1	14
Bevakningskostnader	4	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	1
Snö- och halkbekämpning	1	2
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	26	26
El	25	25
Uppvärmning	99	104
Sophantering och återvinning	16	15
Summa driftkostnader	577	471

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "LB", "JL", "SF", and "BM".

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

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

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

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

TL
AB
- Bm

RB BRF FERLINGSGATAN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF FERLINGSGATAN 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

IL LB SF
e BM