

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening 10 Åsvid i Uppsala

717600-4922

Räkenskapsåret

2014

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 överlätas 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, 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.

64

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
<i>Wk</i> Nyckeltal och diagram	Bilaga

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 58:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 66 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1942.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	>5 rok
34	22	4	5	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler

2 (varav en är bostadsrättslokal och en hyreslokal)

Total bostadsarea: 3 440 m²
Total lokalarea: 69 m²

Årets taxeringsvärde 44 736 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 44 736 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam t.o.m 2014-12-31.

Fastigheten är fr.o.m 2015-01-01 fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséen Försäkringsmäklare AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring fr.o.m 2015-01-01.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter för 14:e året i rad. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 106 tkr och planerat underhåll för 553 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2012 och visar på ett underhållsbehov på 308 tkr per år för de närmaste 20 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 48 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongtak	2013	
Rengöring ventilation	2013	
Källarfönster	2011	
Stamspolning	2010	
Stamrenovering	1991	vatten & avlopp

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning källare	354
Entréer	199
Förgårdsmark (<i>Sturegatan 16</i>)	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamrenovering	2033	VVS
Hissar	2035	Komplett
Stamrenovering	2053	EL
Balkongrenovering	2053	Balkongplattor

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Lokalvård
KONE AB	Hissar
SAPPA AB	Kabeltv

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

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämma	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Mats Andersson	Ordförande	Stämman	2016
Magnus Kristiansen-Modéer	Vice ordförande	Stämman	2015
Henric Sars	Sekreterare	Stämman	2016
Anders Jakobsson	Ledamot	Stämman	2016
Alice Burman	Ledamot	Stämman	2015
Tommy Olsson	Ledamot	HSB Uppsala	
Styrelsesuppleanter			
Axel Rönquist		Stämman	2016
Oscar Öström		Stämman	2015
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Aras Numan	Förtroendevald revisor	Stämman	2015
Kjell Hedman, FB Revision	Godkänd revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Torbjörn Wågstrand		Stämman	2015
Valberedning			
Lars Elof Bryne		Stämman	2015
Roshanak Hooshmand-rad (suppleant)		Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av att man gjort stora underhåll. Man har bl.a gjort om entréerna och målat om i källaren.

Föreningens lån har flyttats från Nordea till SEB och därmed fått en förmånligare ränta.

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.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 451 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 312 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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 st.

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 458	2 466	2 458	2 468	2 694
Årets resultat	- 138	88	347	184	230
Resultat före avskrivningar	312	538	797	621	757
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	48	48	39	39	39
Balansomslutning	12 540	12 862	13 482	13 215	13 742
Soliditet	42%	42%	40%	38%	35%
Likviditet	98%	79%	61%	101%	124%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	682	682	682	682	682
Driftkostnader, kr/m ²	440	373	296	334	399
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	282	259	276	273	370
Ränta, kr/m ²	49	53	63	69	39
Underhållsfond, kr/m ²	687	753	726	708	737
Lån, kr/m ²	1 881	1 919	1 919	2 113	2 335

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

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 832 487
Årets resultat före fondförändring	-138 102
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	553 349
Summa överskott	3 079 734

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 079 734
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 453 364	2 453 380
Övriga rörelseintäkter	2	4 248	12 463
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 457 612	2 465 843
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 543 111	-1 308 520
Fastighetsadministration	4	- 374 603	- 386 483
Personalkostnader	5	- 57 633	- 46 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 450 574	- 450 574
Summa rörelsekostnader		-2 425 921	-2 192 130
Rörelseresultat		31 691	273 713
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	842	281
Räntekostnader och liknande poster	8	- 170 635	- 186 187
Summa finansiella poster		- 169 793	- 185 906
Resultat efter finansiella poster		- 138 102	87 806
Årets resultat		- 138 102	87 806

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	11 728 845	12 179 419
Summa materiella anläggningstillgångar		11 728 845	12 179 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 729 345	12 179 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 730	—
Övriga fordringar	11	42 451	16 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	125 625	137 151
Summa kortfristiga fordringar		171 806	154 083
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	150 000	—
Summa kortfristiga placeringar		150 000	—
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	488 547	528 494
Summa kassa och bank		488 547	528 494
Summa omsättningstillgångar		810 353	682 577
SUMMA TILLGÅNGAR		12 539 698	12 862 496

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		203 115	203 115
Fond för yttre underhåll		2 411 972	2 642 426
Summa bundet eget kapital		2 615 087	2 845 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 832 487	2 514 227
Årets resultat		- 138 102	87 806
Summa fritt eget kapital		2 694 385	2 602 033
Summa eget kapital		5 309 472	5 447 574
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	6 400 000	6 555 000
Summa långfristiga skulder		6 400 000	6 555 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	200 000	180 000
Leverantörsskulder		284 191	336 836
Övriga kortfristiga skulder	17	33 838	33 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	312 197	309 934
Summa kortfristiga skulder		830 226	859 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 539 698	12 862 496
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		19 153 201	19 153 201
Summa ställda säkerheter		19 153 201	19 153 201
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer 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/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2040
Fönster	Linjär	25	2037

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	2 345 273	2 345 273
Årsavgifter, lokaler	40 958	40 958
Hyrer, lokaler	28 732	28 748
Hyrer, p-platser	38 400	38 400
	<u>2 453 364</u>	<u>2 453 380</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Fakturerade kostnader	1 896	—
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	11 103
Inkassointäkter	2 340	1 360
	<u>4 248</u>	<u>12 463</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	105 951	43 417
Underhåll	553 349	398 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 682	81 220
Försäkringspremier	52 378	21 767
Kabel- och digital-TV	37 772	31 895
Trädgårdsskötsel	3 375	2 657
Städning gemensamma utrymmen	7 029	—
Obligatoriska besiktningar	32 363	31 636
Snö- och halkbekämpning	5 945	17 950
Förbrukningsmateriel	14 362	1 747
Vatten	96 352	91 760
El	51 985	48 703
Uppvärmning	435 684	468 390
Sophantering och återvinning	64 885	68 924
	<u>1 543 111</u>	<u>1 308 520</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	314 223	309 799
IT-kostnader	1 500	1 688
Juridiska kostnader	3 375	2 330
Arvode, yrkesrevisorer	9 500	9 750
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Kontorsmateriel	–	3 099
Telefon och porto	5 312	4 630
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	2
Medlems- och föreningsavgifter	20 400	20 400
Köpta tjänster	–	34 450
Konsultarvoden	18 263	–
Bankkostnader	1 130	335
	<u>374 603</u>	<u>386 483</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till övrig personal	–	- 2 800
Fast styrelsearvode	40 600	24 000
Sammanträdesarvoden	–	11 000
Arvode till valberedningen	1 500	1 000
Arvode vicevärd	–	1 400
Föreningsvald revisor	3 000	2 800
Summa	<u>45 100</u>	<u>37 400</u>
Sociala kostnader	<u>12 533</u>	<u>9 153</u>
	<u>57 633</u>	<u>46 553</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	424 056	424 056
Om- och tillbyggnader	<u>26 518</u>	<u>26 518</u>
	<u>450 574</u>	<u>450 574</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	295	227
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	225	–
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	202	–
Övriga ränteintäkter	<u>119</u>	<u>54</u>
	<u>842</u>	<u>281</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	170 635	184 909
Övriga räntekostnader	<u>–</u>	<u>1 278</u>
	<u>170 635</u>	<u>186 187</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	18 437 666	18 437 666
Mark	120 000	120 000
Standardförbättringar	662 938	662 938
	<u>19 220 604</u>	<u>19 220 604</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>19 220 604</u>	<u>19 220 604</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 988 149	-6 564 093
Standardförbättringar	- 53 036	- 26 518
	<u>-7 041 185</u>	<u>-6 590 611</u>
Årets avskrivning byggnader	- 424 056	- 424 056
Årets avskrivning standardförbättringar	- 26 518	- 26 518
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 491 759</u>	<u>-7 041 185</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>11 728 845</u>	<u>12 179 419</u>
Varav		
Byggnader	11 025 461	11 449 517
Mark	120 000	120 000
Standardförbättringar	583 384	609 902

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i HSB Uppsala	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	14 804	2 914
Fastighetsavgift/skatt	7 935	6 802
Skattekonto	7 335	7 216
Andra kortfristiga fordringar	<u>12 377</u>	<u>—</u>
	42 451	16 932

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	38	—
Förutbetalda försäkringspremier	41 128	52 378
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 749	75 781
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 710	8 332
Övriga förutbetalda kostnader	<u>—</u>	<u>660</u>
	125 625	137 151

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					150 000	—
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	150 000	0,70	2015-01-19		
					150 000	—

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	82 651	—
Förvaltningskonto i Swedbank	405 896	528 494
	488 547	528 494

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	203 115	2 642 426	2 514 227	87 806
Disposition enl årsstämmbeslut			87 806	- 87 806
Avsättning till underhållsfond		168 000	- 168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 398 454	398 454	
Årets resultat				- 138 102
Vid årets slut	203 115	2 411 972	2 832 487	- 138 102

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	6 600 000	6 735 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 200 000	- 180 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	6 400 000	6 555 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 1,55%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	1,80%	2014-12-20	6 735 000		6 735 000	
SEB	1,29%	Rörligt		6 600 000		6 600 000
			6 735 000		6 735 000	6 600 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 5 600 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	31 458	31 458
Felinbetald avgift	2 380	1 695
	33 838	33 153

2014-12-31

2013-12-31

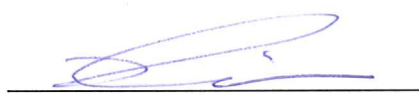
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

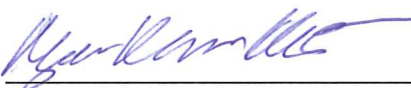
Upplupna löner och sociala avgifter	14 453	12 190
Upplupna räntekostnader	2 838	5 945
Upplupna elkostnader	4 751	1 861
Upplupna värmekostnader	72 664	60 367
Upplupna revisionsarvoden	9 325	12 000
Upplupna styrelsearvoden	48 800	38 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	5 776
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	159 366	173 495
	<u>312 197</u>	<u>309 934</u>

Uppsala 2015-

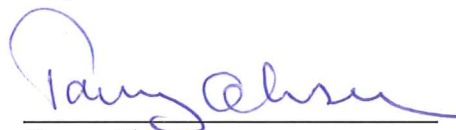

 Mats Andersson


 Anders Jakobsson

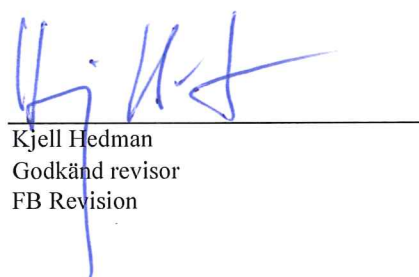

 Henric Sars

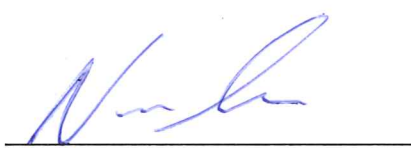

 Magnus Kristiansen-Modéer


 Alice Burman


 Tommy Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2015


 Kjell Hedman
 Godkänd revisor
 FB Revision


 Aras Numan
 Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:S BRF 10 ÅSVID I UPPSALA
Org.nr 717600-4922

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:S BRF 10 ÅSVID I UPPSALA för räkenskapsåret 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. 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 den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

64 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 HSB:S BRF 10 ÅSVID I UPPSALA för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

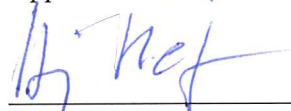
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 22/4 2015



Kjell Hedman
Auktoriserad revisor



Aras Numan
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters 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

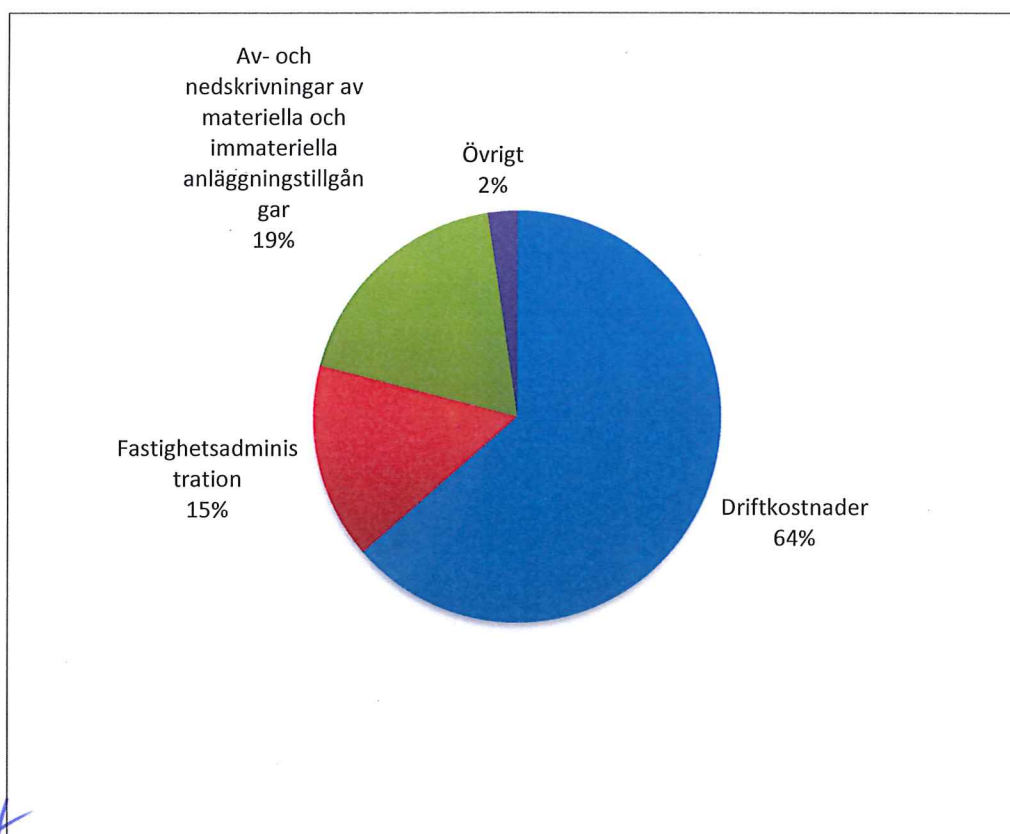
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

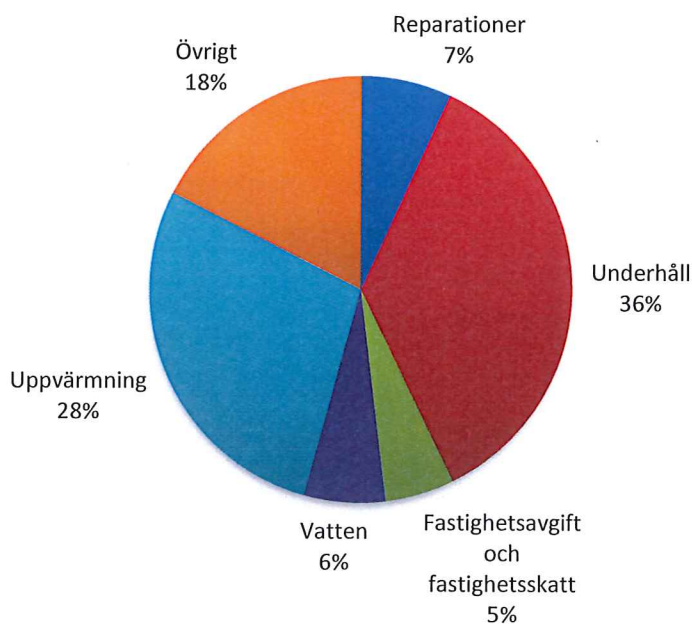
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 543 111	1 308 520
Fastighetsadministration	374 603	386 483
Personalkostnader	57 633	46 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	450 574	450 574
Summa kostnader	2 425 921	2 192 130



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	105 951	43 417
Underhåll	553 349	398 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	81 682	81 220
Försäkringspremier	52 378	21 767
Kabel- och digital-TV	37 772	31 895
Trädgårdsskötsel	3 375	2 657
Städning gemensamma utrymmen	7 029	0
Obligatoriska besiktningar	32 363	31 636
Snö- och halkbekämpning	5 945	17 950
Förbrukningsmateriel	14 362	1 747
Vatten	96 352	91 760
El	51 985	48 703
Uppvärmning	435 684	468 390
Sophantering och återvinning	64 885	68 924
Summa driftkostnader	1 543 111	1 308 520



Handwritten signature

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2014 2013

3440	3440
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	31	13
Underhåll	161	116
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	24
Försäkringspremier	15	6
Kabel- och digital-TV	11	9
Trädgårdsskötsel	1	1
Städning gemensamma utrymmen	2	0
Obligatoriska besiktningar	9	9
Snö- och halkbekämpning	2	5
Förbrukningsmateriel	4	1
Vatten	28	27
El	15	14
Uppvärmning	127	136
Sophantering och återvinning	19	20
Summa driftkostnader	449	380

HSB:S BRF 10 ÅSVID I UPPSALA

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB:S BRF 10 ÅSVID I
UPPSALA 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

mf

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

A