

---

# Årsredovisning

**RB BRF FERLINGGATAN**  
**1/1 2013 - 31/12 2013**  
**Org nr 717600-7339**

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, arvas 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.



# ÅRSSTÄMMA

## KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Brf Ferlinsgatan till ordinarie föreningsstämma.

**Tid: Tisdag den 27 maj 2014 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, 2014-05-09

---

# Innehållsförteckning

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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF FERLINSGATAN  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

|                  |                 | Utsedd av  | Vald t.o.m.<br>årsstämman |
|------------------|-----------------|------------|---------------------------|
| Birgit Moberg    | Ordförande      | Stämman    | 2015                      |
| Lars Borg        | Vice ordförande | Stämman    | 2014                      |
| Lena Åhs         | Sekreterare     | Stämman    | 2015                      |
| Svante Forsström | Ledamot         | Stämman    | 2014                      |
| Igor Lokot       | Ledamot         | Stämman    | 2015                      |
| Andreas Ekström  | Ledamot         | Riksbyggen |                           |

### Styrelsesuppleanter

|                     |  |            |      |
|---------------------|--|------------|------|
| Elisabeth Olofsson  |  | Stämman    | 2015 |
| Hans Jivander       |  | Stämman    | 2015 |
| Håkan Backman       |  | Stämman    | 2015 |
| Lars-Olov Hellström |  | Stämman    | 2014 |
| Håkan Gabrielsson   |  | Stämman    | 2014 |
| Mikael Johansson    |  | Riksbyggen |      |

### Ordinarie revisorer

|                |                       |         |  |
|----------------|-----------------------|---------|--|
| Christer Rudén | Föreningsvald revisor | Stämman |  |
| KPMG AB        | Auktoriserad revisor  | Stämman |  |

### Revisorssuppleanter

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

### Valberedning

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

## Firmateckning

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

## 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       |

KEA  
Bo

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Total tomtarea:               | 33 090 kvm    |
| Total bostadsarea:            | 12 240 kvm    |
| Årets taxeringsvärde          | 89 217 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 76 039 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.  
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Uppland.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 815 333 kr och planerat underhåll för 1 472 489 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 16 miljoner för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 600 tkr (130 kr/kvm).

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | År   | Kommentar  |
|---------------------------|------|--|
| Fönsterbyte               | 2012 | Balkongparti med tillhörande fönster ej inkluderat |

| Utfört underhåll      | År   | Kommentar                           |
|-----------------------|------|-------------------------------------|
| Takrenovering (2 tak) | 2013 | Enligt underhållsplan               |
| Ventilationssystem    | 2013 | Rengöring ventilationsystem/fläktar |
| Mark/trädgårdsarbete  | 2013 | Mark och trädgårdsarbeten           |

| Planerat underhåll       | År   | Kommentar             |
|--------------------------|------|-----------------------|
| Takrenovering (slutförs) | 2014 | Enligt underhållsplan |
| Stamrenovering           | 2015 | Enligt underhållsplan |
| Värmekulvert             | 2015 | Enligt underhållsplan |

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder ska täckas av fonderade medel samt finansieras genom nyupptagna lån och genom höjda årsavgifter

### Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Energideklaration har upprättats.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

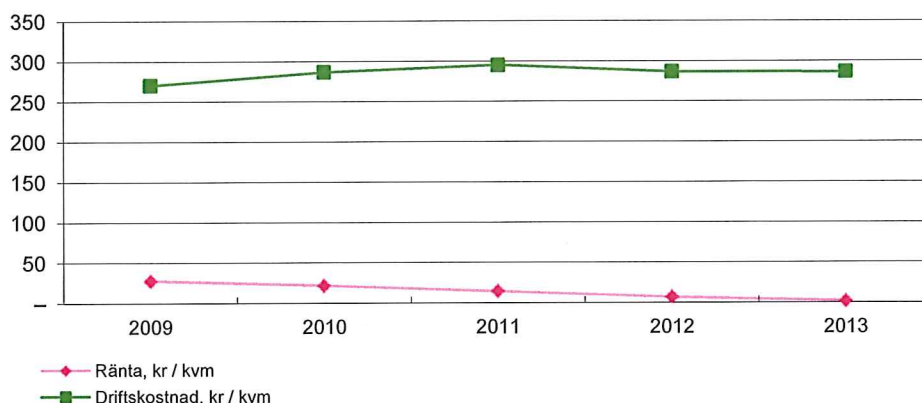
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 maj 2013 och extrastämmor den 24 januari, 11 mars samt 6 maj 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda styrelsemöten samt 5 protokollförda AU-möten.

Antal medlemmar: 189 (2013-12-31)

### Ekonomi

#### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



| Resultat och ställning (tkr)          | 2013   | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                    | 8 249  | 7 792  | 7 118  | 7 081  | 7 096  |
| Årets resultat                        | 1 010  | 1 338  | 1 602  | 1 763  | 1 729  |
| Balansomslutning                      | 21 830 | 22 116 | 20 718 | 21 587 | 22 902 |
| Soliditet %                           | 90%    | 84%    | 83%    | 73%    | 61%    |
| Likviditet %                          | 375%   | 215%   | 565%   | 572%   | 560%   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 643    | 612    | 557    | 557    | 557    |
| Drifstkostnad, kr / kvm               | 286    | 286    | 295    | 287    | 270    |
| Ränta, kr / kvm                       | 2      | 7      | 14     | 21     | 28     |
| Underhållsfond, kr / kvm              | 1 156  | 1 112  | 1 016  | 889    | 778    |
| Lån, kr / kvm                         | 0      | 120    | 133    | 335    | 592    |

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 5% på årsavgifter från 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 643 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## **Avtal**

Föreningen har följande avtal:

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

## **Styrelsens verksamhetsberättelse**

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 ledamöterna under verksamhetsåret börjat arbeta med projekt, vi har till exempel en belysningsgrupp som ser över belysningen i vårt område. Även ett AU (arbetsutskott) har valts för att kunna ta beslut snabbare.

Styrelsen har tagit fram en långsiktig plan för våra gårdar. Cykelställ ska tas bort för att underlätta för utryckningsfordon. Vi har många olika slags buskar och träd som behöver olika sorts tillsyn. Cykelrensning har genomförts, detta år var det ca 50 cyklar som kunde rensas bort. Cykelrensning kommer att genomföras årligen 1-2 gånger. Vi märker att behovet finns och vi undrar var alla cyklar/mopeder kommer ifrån.

Parkering/garagekön minskar, att få parkering med eller utan el går fort, dock är det kö till garage, men den är inte alls så lång som den varit. Den som fick garage sist på året hade "bara" stått 3,5 år i kö.

Statuskontrollen som genomfördes 2012 innebar en del åtgärder. Kontrollen visade bland annat att vi hade 23 badrum med förhöjda fuktvärden. Efter vidare kontroller var det tre badrum som var måste att totalrenoveras och 12 badrum som delrenoverades. Vi byggde en duschhörna utanför Ferlinshörnan så att de boende kunde tvaga sig.

Vilka beslut har då genomförts under året:

- \* Ledstängar har satts upp vid två ingångar
- \* Container där vi kan slänga större sopor (dock EJ el) har vi året runt stående vid gästparkeringarna
- \* Extra stämma hölls angående uppdrag att utreda om stamrenovering. Där fick styrelsen i uppdrag att utreda renoveringsbehov.
- \* Pergolarna på övre gården har även den blivit av med sitt tak för att stävja högljudda besök.
- \* Vi har bytt ut två tak på grund av vattenläckage.
- \* Soprummen har målats invändigt, och en planka har satts upp för att ta emot sopkärnen. Skyltar sitter uppe vid varje sopkärn, så att alla ska kunna sortera soporna på rätt ställe.
- \* Staket har satts upp vid hörnet av Ferlingatan 101, på grund av att bilar har börjat köra in på gårdarna via gräsmattan.
- \* Felanmälan till vår fastighetsskötare kan göras via Internet förutom telefon.
- \* I vårat gamla skyddsrum som finns under parkeringarna finns elen till parkeringarna denna måste bort eftersom vatten kommer in i skyddsrummet. Skyddsrummet är utdömt sedan länge. Arbetet fortgår med detta.



\* Nät har satts upp vid takhuvarna bland annat för att inga smådjur ska komma in.

\* Systematiskt brandskyddsarbete har påbörjats.

\* Fiber har installerats i föreningen av Telia efter en extra-stämma

Beslut som tagits, men ej verkställt:

\* Resterande tak kommer att bytas ut.

\* Projektledare har tillsatts (Ramböll) för att komma med förslag till stämma inför en eventuell stamrening.

Styrelsen tar tacksamt emot förslag och idéer från er medlemmar. Ta gärna kontakt med någon i styrelsen, eller använd de brevlådor som finns i tvättstugorna.

Slutligen vill styrelsen tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret,

*Styrelsen*

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                | 3 241 680        |
| Årets resultat före fondförändring | <u>1 010 371</u> |
| Summa överskott                    | 4 252 051        |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Avsättning till underhållsfond       | -1 600 000       |
| Extra avsättning till underhållsfond | -2 600 000       |
| Ianspråktagande ur underhållsfond    | <u>1 472 489</u> |
| Att balansera i ny räkning           | 1 524 540        |

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

9/17 BK  
S

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2013-01-01<br>2013-12-31 | 2012-01-01<br>2012-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 8 218 567                | 7 750 401                |
| Hyses- och avgiftsbortfall                      | 2   | - 11 188                 | - 3 450                  |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 3   | 41 217                   | 45 284                   |
|   |     | <u>8 248 596</u>         | <u>7 792 235</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Reparationer                                    | 4   | - 815 333                | - 215 886                |
| Planerat underhåll                              | 5   | -1 472 489               | -1 259 589               |
| Fastighetsavgift/skatt                          |     | - 202 930                | - 225 330                |
| Driftkostnader                                  | 6   | -3 502 105               | -3 506 133               |
| Övriga kostnader                                | 7   | - 53 286                 | - 51 225                 |
| Personalkostnader                               | 8   | - 214 860                | - 204 759                |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 9   | -1 062 898               | -1 073 265               |
|   |     | <u>-7 323 900</u>        | <u>-6 536 188</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>924 696</b>           | <b>1 256 047</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |     | 984                      | 1 200                    |
| Ränteintäkter och liknande poster               | 10  | 103 303                  | 192 180                  |
| Räntekostnader och liknande poster              | 11  | - 18 612                 | - 82 387                 |
|   |     | <u>85 675</u>            | <u>110 992</u>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>1 010 371</b>         | <b>1 367 039</b>         |
| Inkomstskatt                                    |     | -                        | - 28 997                 |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>1 010 371</b>         | <b>1 338 042</b>         |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2013-12-31        | 2012-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 12  | 13 381 977        | 14 444 875        |
| Pågående byggnation och förskott             |     | 100 000           | 100 000           |
|  |     | <u>13 481 977</u> | <u>14 544 875</u> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13  | 12 100            | 12 100            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>13 494 077</b> | <b>14 556 975</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 5 383             | 300               |
| Skattefordringar                             |     | —                 | 6 341             |
| Övriga fordringar                            | 14  | 94 423            | 197 924           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 108 903           | 151 461           |
|  |     | <u>208 709</u>    | <u>356 026</u>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                   |                   |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 16  | 6 000 000         | 6 000 000         |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                   |                   |
| Handkassa                                    |     | 5 044             | 2 207             |
| Avräkning med Swedbank                       |     | 2 122 380         | 1 200 364         |
|  |     | <u>2 127 424</u>  | <u>1 202 571</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>8 336 133</b>  | <b>7 558 597</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>21 830 210</b> | <b>22 115 572</b> |

RB BM  
5

| Belopp i kr  | Not | 2013-12-31        | 2012-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 17  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                             |     |                   |                   |
| Insatser   |     | 1 212 138         | 1 212 138         |
| Underhållsfond   |     | 14 145 800        | 13 605 389        |
|  |     | <u>15 357 938</u> | <u>14 817 527</u> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                              |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                    |     | 3 241 680         | 2 444 049         |
| Årets resultat   |     | 1 010 371         | 1 338 042         |
|  |     | <u>4 252 051</u>  | <u>3 782 091</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>19 609 989</b> | <b>18 599 618</b> |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån  | 18  | –                 | –                 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån, kortfristiga                            | 18  | –                 | 1 468 853         |
| Leverantörsskulder                                     |     | 930 342           | 484 873           |
| Skatteskulder  |     | - 28 742          | - 1               |
| Medlemmarnas reparationsfonder                         |     | 302 949           | 312 099           |
| Övriga kortfristiga skulder                            |     | –                 | 37 196            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 19  | 1 015 672         | 1 212 934         |
|  |     | <u>2 220 221</u>  | <u>3 515 954</u>  |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>2 220 221</b>  | <b>3 515 954</b>  |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>21 830 210</b> | <b>22 115 572</b> |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 18 225 700        | 18 225 700        |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | Inga              | Inga              |



# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % 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.

## 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    |
|----------------------------------|------------------|----------|-----------|
| Byggnader                        | Rak              | 20       | 2020      |
| Fastighetsförbättringar          | Rak              | 20       | 2018-2020 |
| Cykelhus                         | Rak              | 15       | 2020-2023 |
| Dropstop                         | Rak              | 10       | 2017      |
| Fönster                          | Progressiv       | 30       | 2042      |
| Garageportar                     | Rak              | 15       | 2025      |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 7 872 690        | 7 493 531        |
| Hyror, garage         | 185 670          | 150 183          |
| Hyror, p-platser      | 160 207          | 106 687          |
|                       | <u>8 218 567</u> | <u>7 750 401</u> |

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

|                                       |                 |                |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage    | - 1 040         | - 750          |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 5 810         | - 2 700        |
| Rabatter                              | - 4 338         | -              |
|                                       | <u>- 11 188</u> | <u>- 3 450</u> |

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 37 700        | 37 680        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -             | 6             |
| Inkassointäkter                        | 360           | 480           |
| Övriga rörelseintäkter                 | 3 157         | 7 118         |
|  | <u>41 217</u> | <u>45 284</u> |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

2013-12-31 2012-12-31

**Not 4 Reparationer**

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder                     | –              | 944            |
| Vattenskador                 | 634 010        | –              |
| Tvättstugor                  | 18 677         | 13 812         |
| Gemensamma utrymmen          | 11 900         | 12 342         |
| Installationer               | 69 032         | 48 763         |
| Vatten/Avlopp                | 28 246         | 18 525         |
| Värme                        | –              | 1 966          |
| Ventilation                  | –              | 9 844          |
| Elinstallationer             | 4 825          | 1 921          |
| Huskropp                     | 11 500         | –              |
| Gårdar och grönanläggningar  | 25 861         | 41 015         |
| Garage och parkeringsplatser | 11 282         | 59 104         |
| Självrisk                    | –              | 7 650          |
|                              | <u>815 333</u> | <u>215 886</u> |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 49 231           | –                |
| Tvättstugor                  | –                | 41 988           |
| VA/Sanitet                   | 37 500           | –                |
| Värme                        | 80 769           | –                |
| Ventilation                  | 101 225          | –                |
| Huskroppar                   | 592 138          | 1 177 663        |
| Gårdar och grönanläggningar  | 301 611          | 39 938           |
| Garage och parkeringsplatser | 310 015          | –                |
|                              | <u>1 472 489</u> | <u>1 259 589</u> |

**Not 6 Driftkostnader**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Företagsförsäkring                | 83 114           | 81 087           |
| Förvaltningsarvode                | 179 179          | 158 713          |
| Kabel-TV                          | 80 866           | 112 996          |
| IT-kostnader                      | 324              | –                |
| Juridiska kostnader               | 650              | 1 000            |
| Arvode, yrkesrevisorer            | 10 000           | 9 750            |
| Möteskostnader                    | 17 089           | 10 744           |
| Övriga förvaltningskostnader      | 22 000           | –                |
| Fastighetsskötsel                 | 589 596          | 553 555          |
| Trädgårdsskötsel                  | 7 622            | 2 409            |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 2 500          | - 3 200          |
| Systematiskt brandskyddsarbete    | 1 150            | 1 275            |
| Städning gemensamma utrymmen      | 148 055          | 143 748          |
| Statuskontroll                    | 175 888          | –                |
| Bevakningskostnader               | 46 562           | 49 792           |
| Köpta tjänster, Anticimex         | 13 857           | 5 819            |
| Snö- och halkbekämpning           | 26 063           | 53 113           |
| Drift och förbrukning, övrigt     | –                | 34 630           |
| Förbrukningsmateriel              | 11 468           | 52 825           |
| Vatten                            | 322 420          | 336 842          |
| El                                | 310 358          | 341 001          |
| Uppvärmning                       | 1 272 013        | 1 372 899        |
| Sophantering och återvinning      | 186 330          | 187 135          |
|                                   | <u>3 502 105</u> | <u>3 506 133</u> |

2013-12-31 2012-12-31

**Not 7 Övriga kostnader**

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Representation                        | 1 500         | 7 755         |
| Tryckkostnader och kontorsmaterial    | 40 554        | 23 262        |
| Telefon och porto                     | –             | 600           |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | –             | 7             |
| Medlems- och föreningsavgifter        | 11 232        | 11 232        |
| Köpta tjänster                        | –             | –             |
| Övriga externa kostnader              | –             | 8 369         |
|                                       | <u>53 286</u> | <u>51 225</u> |

**Not 8 Personalkostnader**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |                |                |
| Styrelsearvode                                  | 149 683        | 126 783        |
| Valberedning samt förlorad arbetsinkomst        | 12 626         | 20 564         |
| Arvode förtroendevalda                          | 7 500          | 7 500          |
| Föreningsvald revisor                           | 4 000          | 4 000          |
| Utbildning, förtroendevalda                     | –              | 2 600          |
| Summa   | <u>173 809</u> | <u>161 447</u> |
| Sociala kostnader                               | <u>41 051</u>  | <u>43 312</u>  |
|   | <u>214 860</u> | <u>204 759</u> |

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Byggnader             | 475 913          | 475 913          |
| Standardförbättringar | 40 939           | 40 939           |
| Våtrumsrenovering     | 226 753          | 226 753          |
| Dropstop              | 13 610           | 13 610           |
| Fönster               | 178 438          | 176 672          |
| Cykelhus              | 102 305          | 102 305          |
| Sophus                | –                | 12 133           |
| Garageportar          | 24 940           | 24 940           |
|                       | <u>1 062 898</u> | <u>1 073 265</u> |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank        | 2 031          | 2 594          |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 100 598        | 188 365        |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | –              | 68             |
| Övriga ränteintäkter                              | 674            | 1 153          |
|   | <u>103 303</u> | <u>192 180</u> |

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

|                               |               |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 18 612        | 82 350        |
| Övriga räntekostnader         | –             | 37            |
|                               | <u>18 612</u> | <u>82 387</u> |

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



## Not 12 Byggnader och mark

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | 11 686 606        | 11 686 606        |
| Mark                  | 1 977 200         | 1 977 200         |
| Cykelhus              | 1 534 578         | 1 534 578         |
| Våtrumsrenovering     | 4 535 067         | 4 535 067         |
| Standardförbättringar | 818 775           | 818 775           |
| Dropstop              | 136 100           | 136 100           |
| Garageportar          | 374 103           | 374 103           |
| Fönster               | 6 145 500         | -                 |
| Sophus                | 364 000           | 364 000           |
|                       | <u>27 571 929</u> | <u>21 426 429</u> |

## Årets anskaffningar

|         |          |                  |
|---------|----------|------------------|
| Fönster | -        | 6 145 500        |
|         | <u>-</u> | <u>6 145 500</u> |

## Summa anskaffningsvärden

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <u>27 571 929</u> | <u>27 571 929</u> |
|--|-------------------|-------------------|

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -8 037 935         | -7 562 022         |
| Cykelhus              | - 675 487          | - 573 182          |
| Våtrumsrenovering     | -3 249 936         | -3 023 363         |
| Standardförbättringar | - 518 524          | - 477 585          |
| Dropstop              | - 54 440           | - 40 830           |
| Sophus                | - 364 180          | - 351 867          |
| Fönster               | - 176 672          | -                  |
| Markinventarier       | - 49 880           | - 24 940           |
|                       | <u>-13 127 054</u> | <u>-12 053 789</u> |

## Årets avskrivning byggnader

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | - 475 913 | - 475 913 |
|--|-----------|-----------|

## Årets avskrivning cykelhus

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | - 102 305 | - 102 305 |
|--|-----------|-----------|

## Årets avskrivning våtrumsrenoveringar

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | - 226 753 | - 226 573 |
|--|-----------|-----------|

## Årets avskrivning standardförbättringar

|  |          |          |
|--|----------|----------|
|  | - 40 939 | - 40 939 |
|--|----------|----------|

## Årets avskrivning dropstop

|  |          |          |
|--|----------|----------|
|  | - 13 610 | - 13 610 |
|--|----------|----------|

## Årets avskrivning sophus

|  |   |          |
|--|---|----------|
|  | - | - 12 313 |
|--|---|----------|

## Årets avskrivning garageportar

|  |          |          |
|--|----------|----------|
|  | - 24 940 | - 24 940 |
|--|----------|----------|

## Årets avskrivning fönster

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | - 178 438 | - 176 672 |
|--|-----------|-----------|

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <u>-14 189 952</u> | <u>-13 127 054</u> |
|--|--------------------|--------------------|

## Restvärde enligt plan vid årets slut

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <u>13 381 977</u> | <u>14 444 875</u> |
|--|-------------------|-------------------|

## Taxeringsvärden

## bostäder

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 87 800 000 | 74 800 000 |
|--|------------|------------|

## lokaler

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <u>1 417 000</u> | <u>1 239 000</u> |
|--|------------------|------------------|

## Totalt taxeringsvärde

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 89 217 000 | 76 039 000 |
|--|------------|------------|

## varav byggnader

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 65 508 000 | 58 495 000 |
|--|------------|------------|

2013-12-31 2012-12-31

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Andelar i intresseföreningen | 12 100        | 12 100        |
|                              | <u>12 100</u> | <u>12 100</u> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                               |               |                |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                   | 94 423        | 114 810        |
| Andra kortfristiga fordringar | –             | 83 114         |
|                               | <u>94 423</u> | <u>197 924</u> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter          | 6 017          | 13 634         |
| Förutbetalda försäkringspremier | 11 912         | 83 114         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode  | 57 936         | –              |
| Förutbetald renhållning         | 3 833          | 3 833          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift     | 17 512         | 28 372         |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 11 468         | –              |
| Övriga periodiserade kostnader  | –              | 22 283         |
| Övrigt                          | 225            | 225            |
|                                 | <u>108 903</u> | <u>151 461</u> |

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 6 000 000 | 6 000 000 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

|          |           |       |            |
|----------|-----------|-------|------------|
| Typ      | Saldo     | Ränta | Slutdatum  |
| 30 dagar | 6 000 000 | 1,30  | 2014-01-13 |

**Not 17 Eget kapital**

|                                   | Bundet    | Bundet              | Fritt                  | Fritt            |
|-----------------------------------|-----------|---------------------|------------------------|------------------|
|                                   | Insatser  | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat   |
| Vid årets början                  | 1 212 138 | 13 605 389          | 2 444 049              | 1 338 042        |
| Disposition enl årsstämmobeslut   |           |                     | 1 338 042              | -1 338 042       |
| Avsättning till underhållsfond    |           | 1 800 000           | -1 800 000             |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond |           | -1 259 589          | 1 259 589              |                  |
| <u>Årets resultat</u>             |           |                     |                        | <u>1 010 371</u> |
| Vid årets slut                    | 1 212 138 | 14 145 800          | 3 241 680              | 1 010 371        |

**Not 18 Fastighetslån**

|                            |   |            |
|----------------------------|---|------------|
| Fastighetslån              | – | 1 468 853  |
| Avgår nästa års amortering | – | -1 468 853 |
| Skuld vid årets slut       | – | <u>0</u>   |

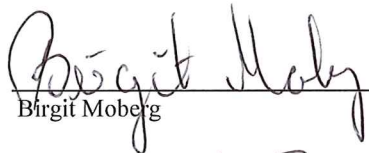
| Låneinstitut    | Ränta | Bundet till | Ing. skuld       | Nya lån | Årets amort.     | Utg. skuld |
|-----------------|-------|-------------|------------------|---------|------------------|------------|
| STADSHYPOTEK    | 5,25% | 2013-03-01  | 110 000          |         | 110 000          | 0          |
| STADSHYPOTEK AB | 5,25% | 2013-03-01  | 110 000          |         | 110 000          | 0          |
| STADSHYPOTEK AB | 5,27% | 2013-03-30  | 1 248 853        |         | 1 248 853        | 0          |
|                 |       |             | <u>1 468 853</u> |         | <u>1 468 853</u> | <u>0</u>   |

*KFA*  
*BM*  
*5*

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter                 | 30 190           | –                |
| Upplupna räntekostnader                             | –                | 930              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll   | –                | 39 938           |
| Upplupna elkostnader                                | 45 648           | 56 863           |
| Upplupna värmekostnader                             | 168 921          | 215 256          |
| Upplupna kostnader för renhållning                  | 3 235            | –                |
| Upplupna styrelsearvoden                            | 96 085           | 194 945          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 387            | 68 740           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 663 207          | 636 262          |
|   | <u>1 015 672</u> | <u>1 212 934</u> |

Uppsala 2014-03-22




---

 Birgit Moberg





---

 Lena Åhs



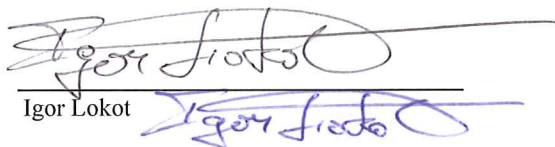

---

 Svante Forsström



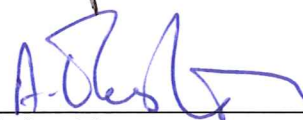

---

 Lars Borg




---

 Igor Lokot





---

 Andreas Ekström


Vår revisionsberättelse har lämnats den

9 / 5 2014




---

 Karin François Ågstrand  
 Godkänd revisor  
 KPMG AB




---

 Christer Rudén  
 Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ferlingstgatan, org. nr 717600-7339

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ferlingstgatan för år 2013.

#### 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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Ferlingstgatan s finansiella ställning per den 31 december 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 Brf Ferlingstgatan för år 2013.

#### 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 revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

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

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Uppsala den

KPMG AB

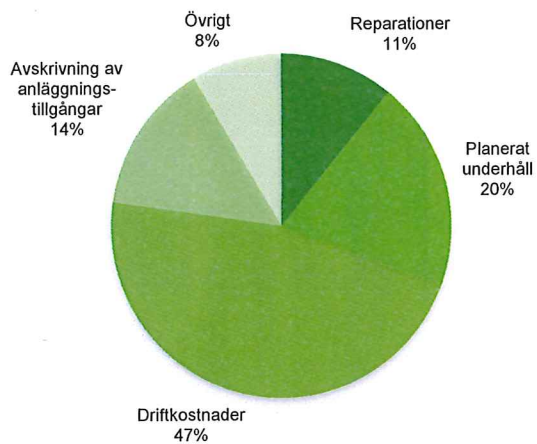
Karin François Ågstrand  
Auktoriserad revisor

9 maj 2014  
Christer Rudén



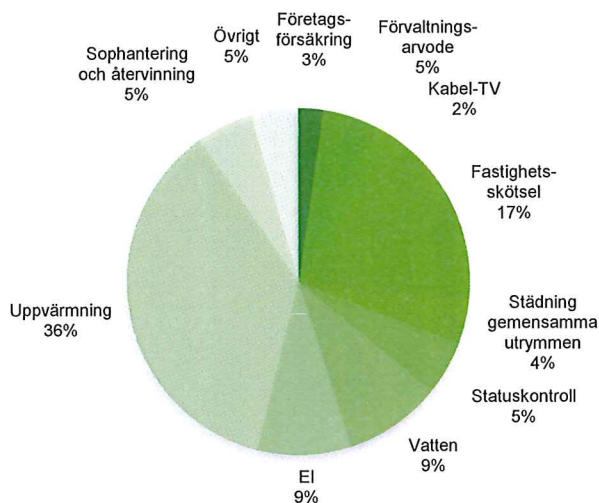
# Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2013             | 2012             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 815 333          | 215 886          |
| Planerat underhåll                   | 1 472 489        | 1 259 589        |
| Fastighetsavgift/skatt               | 202 930          | 225 330          |
| Driftkostnader                       | 3 502 105        | 3 506 133        |
| Övriga kostnader                     | 53 286           | 51 225           |
| Personalkostnader                    | 214 860          | 204 759          |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 1 062 898        | 1 073 265        |
| Finansiella poster                   | 18 612           | 82 387           |
| Inkomstskatt                         | 0                | 28 997           |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>7 342 512</b> | <b>6 647 572</b> |



*RB*

| Driftskostnadsfördelning          | 2013             | 2012             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Företagsförsäkring                | 83 114           | 81 087           |
| Förvaltningsarvode                | 179 179          | 158 713          |
| Kabel-TV                          | 80 866           | 112 996          |
| IT-kostnader                      | 324              | 0                |
| Juridiska kostnader               | 650              | 1 000            |
| Arvode, yrkesrevisorer            | 10 000           | 9 750            |
| Möteskostnader                    | 17 089           | 10 744           |
| Övriga förvaltningskostnader      | 22 000           | 0                |
| Fastighetsskötsel                 | 589 596          | 553 555          |
| Systematiskt brandskyddsarbete    | 1 150            | 1 275            |
| Trädgårdsskötsel                  | 7 622            | 2 409            |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 2 500          | - 3 200          |
| Städning gemensamma utrymmen      | 148 055          | 143 748          |
| Statuskontroll                    | 175 888          | 0                |
| Bevakningskostnader               | 46 562           | 49 792           |
| Köpta tjänster, Anticimex         | 13 857           | 5 819            |
| Snö- och halkbekämpning           | 26 063           | 53 113           |
| Drift och förbrukning, övrigt     | 0                | 34 630           |
| Förbrukningsmateriel              | 11 468           | 52 825           |
| Vatten                            | 322 420          | 336 842          |
| El                                | 310 358          | 341 001          |
| Uppvärmning                       | 1 272 013        | 1 372 899        |
| Sophantering och återvinning      | 186 330          | 187 135          |
| <b>Summa driftkostnader</b>       | <b>3 502 105</b> | <b>3 506 133</b> |



*Bk*

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

12240

12240

Kr / kvm

Kr / kvm

|                                   |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Företagsförsäkring                | 7          | 7          |
| Förvaltningsarvode                | 15         | 13         |
| Kabel-TV                          | 7          | 9          |
| Arvode, yrkesrevisorer            | 1          | 1          |
| Möteskostnader                    | 1          | 1          |
| Övriga förvaltningskostnader      | 2          | 0          |
| Fastighetsskötsel                 | 48         | 45         |
| Trädgårdsskötsel                  | 1          | 0          |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | 0          | 0          |
| Systematiskt brandskyddsarbete    | 0          | 0          |
| Städning gemensamma utrymmen      | 12         | 12         |
| Statuskontroll                    | 14         | 0          |
| Bevakningskostnader               | 4          | 4          |
| Köpta tjänster, Anticimex         | 1          | 0          |
| Snö- och halkbekämpning           | 2          | 4          |
| Drift och förbrukning, övrigt     | 0          | 3          |
| Förbrukningsmateriel              | 1          | 4          |
| Vatten                            | 26         | 28         |
| El                                | 25         | 28         |
| Uppvärmning                       | 104        | 112        |
| Sophantering och återvinning      | 15         | 15         |
| <b>Summa driftkostnader</b>       | <b>286</b> | <b>286</b> |

---

# 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 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.

Bv



---

# RB BRF FERLINSGATAN

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF FERLINSGATAN 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](http://www.riksbyggen.se)