
Årsredovisning

RB BRF FERLINGGATAN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 717600-7339

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



ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Brf Ferlingsgatan till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Onsdag den 1 juni 2016 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 arviden 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.
- *Förslag från styrelsen: fråga om antagande av nya stadgar baserade på Riksbyggens normalstadgar från 2014. För förslag på stadgar se bilaga 1. För en översikt över de viktigaste ändringarna i stadgarna se bilaga 2.*
- t) Stämmans avslutande.

STYRELSEN, 2016-05-18

Innehållsförteckning

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

413
58
BY

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF FERLINSGATAN
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 Ferlingsgatan 33-109 i Uppsala.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
50	115

Total tomtarea: 33 090 m²
Total bostadsarea: 12 240 m²

Årets taxeringsvärde 89 217 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 89 217 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number '40' and initials 'BRF'.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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

Efter den senaste stämman 2015-06-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Birgit Moberg	Ordförande	Stämman	2017
Lars Borg	Vice ordförande	Stämman	2016
Lena Åhs	Sekreterare	Stämman	2017
Svante Forsström	Ledamot	Stämman	2016
Håkan Backman	Ledamot	Stämman	2017
Christofer Holland	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Lars-Olov Hellström		Stämman	2016
Iyad Sarah		Stämman	2016
Ann-Sofie Fagerqvist		Stämman	2017
Eyob Russom (avgått)		Stämman	2017
Hans Söderlund		Stämman	2017
Frida Favre		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Christer Rudén	Revisor	Stämman
Folkesson Råd & Revision	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Stig Carlsson		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Christina Wickström	Valberedning	Stämman
Stanley Stillesjö	Valberedning	Stämman
Uno Wahlstrand	Valberedning	Stämman

Handwritten initials: SF, C, FB, BK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 210 tkr och planerat underhåll för 252 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2015 och visar på ett underhållsbehov på 888 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 73 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönsterbyte	2012
Takreovering	2013/2014
OVK	2013
Mark/trädgårdsarbete	2013

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	192
Markytor	60

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

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare lägre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 139 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 992 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Som framgår av redovisningsprinciper har föreningen valt att tillämpa K3-regelverket under 2015 vilket innebär att man delat upp föreningens byggnadsavskrivning i väsentliga komponenter.

5/3
Bil

Händelser under räkenskapsåret

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

Förutom det ordinarie styrelsearbetet har styrelsen under verksamhetsåret arbetat mycket med stamreoveringen. Projektledare Ramböll har gjort sitt arbete, men många kringfrågor måste lösas av styrelsen. I februari flyttade de första ut och i februari 2016 kommer de sista flytta hem till sina lägenheter. Öregrund bygg blev de som fick genomföra stamreoveringen i vår förening.

Sweax har varit vår fastighetsskötare under året.

Vilka övriga beslut har då genomförts under året:

- Vi har haft en extra stämma som beslutade att vi ska ha kollektivt fiber (Telia), vi har även kvar vårt kollektiva avtal med Comhem.
- Vi har sett till att återanvända en del av badrumsartiklarna som har skänkts till Rumänien.
- Många stamreoveringsfrågor har diskuterats under hela året.
- Cykelrensning är en stående punkt en gång om året.
- Handledsstänger är beställda till alla portar

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 198 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 873	8 599	8 207	7 747	7 060
Resultat efter finansiella poster	1 853	- 32	1 010	1 367	1 430
Årets resultat	1 853	- 32	1 010	1 338	1 602
Balansomslutning	54 621	21 784	21 830	22 116	20 718
Soliditet	39%	90%	90%	84%	83%
Likviditet	217%	403%	375%	215%	565%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	742	675	643	612	557
Underhållsfond, kr/m ²	1 239	1 379	1 156	1 112	1 016

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 196 116
Årets resultat före fondförändring	1 853 048
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-880 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	251 617
Summa överskott	4 420 781

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 4 420 781

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 873 232	8 599 011
Övriga rörelseintäkter	2	282 074	39 614
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 155 306	8 638 625
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 849 986	-7 064 666
Övriga externa kostnader	4	-1 781 522	- 273 641
Personalkostnader	5	- 440 641	- 305 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 138 570	-1 091 260
Summa rörelsekostnader		-7 210 719	-8 734 640
Rörelseresultat		1 944 587	- 96 015
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 104	1 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 636	63 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 99 279	-
Summa finansiella poster		- 91 539	64 469
Resultat efter finansiella poster		1 853 048	- 31 546
Årets resultat		1 853 048	- 31 546

LB Blue

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	11 152 147	12 290 717
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10	26 435 723	585 153
Summa materiella anläggningstillgångar		37 587 870	12 875 870
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		37 599 870	12 887 870
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 555	5 233
Övriga fordringar	11	119 661	220 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	216 027	210 624
Summa kortfristiga fordringar		345 243	435 949
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	8 000 000	6 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	8 675 938	1 960 427
Summa kassa och bank		8 675 938	1 960 427
Summa omsättningstillgångar		17 021 181	8 896 376
SUMMA TILLGÅNGAR		54 621 051	21 784 246

Handwritten notes in blue ink: "d", "sf", "4-B", and "Ok".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 212 138	1 212 138
Fond för yttre underhåll		15 170 189	16 873 311
Summa bundet eget kapital		<u>16 382 327</u>	<u>18 085 449</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 196 116	1 524 540
Årets resultat		1 853 048	- 31 546
Summa fritt eget kapital		<u>5 049 164</u>	<u>1 492 994</u>
Summa eget kapital		<u>21 431 491</u>	<u>19 578 443</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	25 350 000	–
Summa långfristiga skulder		<u>25 350 000</u>	<u>–</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	520 000	–
Leverantörsskulder		5 759 735	740 024
Övriga skulder	17	291 566	297 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 268 259	1 168 734
Summa kortfristiga skulder		<u>7 839 560</u>	<u>2 205 802</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>54 621 051</u>	<u>21 784 246</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		26 225 700	18 225 700
Summa ställda säkerheter		<u>26 225 700</u>	<u>18 225 700</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

LB
S
C

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Pågående ombyggnad

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

Avskrivning

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperiod.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Handwritten notes in blue ink: "58", "e", "RB", "2014".

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	20	2020
Fastighetsförbättringar	Linjär	20	2018-2020
Cykelhus	Linjär	15	2020-2023
Dropstop	Linjär	10	2017
Fönster	Linjär	30	2041
Garageportar	Linjär	15	2025

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	9 087 781	8 261 616
Hyrer, garage	184 560	184 420
Hyrer, p-platser	159 720	159 310
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 160	- 920
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 025	- 5 415
Avgiftsfria månader under stamrening	- 542 644	-
	<u>8 873 232</u>	<u>8 599 011</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	37 640	37 680
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	247	- 70
Återvunna fordringar	-	1 104
Inkassointäkter	900	900
Försäkringsersättningar	243 287	-
	<u>282 074</u>	<u>39 614</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '43' and several illegible signatures.

2015-12-31 2014-12-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	210 256	479 497
Självrisk	–	10 900
Underhåll	251 617	3 303 122
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	208 079	204 022
Försäkringspremier	114 769	95 025
Kabel- och digital-TV	170 454	70 048
Fastighetskötsel	615 077	635 754
Återbäring från Riksbyggen	- 3 000	- 4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	1 269	2 052
Städning gemensamma utrymmen	156 133	159 376
Obligatoriska besiktningar	26 824	- 6 883
Bevakningskostnader	48 300	45 872
Snö- och halkbekämpning	33 548	6 684
Förbrukningsmateriel	18 325	20 064
Fordons- och maskinkostnader	5 700	–
Vatten	302 953	323 812
El	272 196	307 189
Uppvärmning	1 218 664	1 213 921
Sophantering och återvinning	198 823	198 812
	<u>3 849 986</u>	<u>7 064 666</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Underhållsplanering	23 125	–
Förvaltningsarvode	156 301	161 340
Ersättningsboende under stamreovering	1 326 247	4 725
IT-kostnader	388	2 483
Juridiska kostnader	1 575	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	15 625	13 125
Möteskostnader	19 433	23 756
Övriga förvaltningskostnader	25 350	6 563
Representation	–	3 300
Kontorsmateriel	34 000	35 366
Telefon och porto	700	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	–
Medlems- och föreningsavgifter	11 232	11 232
Köpta tjänster	1 269	3 913
Konsultarvoden	–	6 613
Bankkostnader	162 330	–
Övriga externa kostnader	3 944	100
	<u>1 781 522</u>	<u>273 641</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '40' and several illegible signatures.

2015-12-31 2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	65 000	65 000
Sammanträdesarvoden	113 761	137 900
Arvode till valberedningen	3 998	3 999
Övriga ersättningar	143 000	19 013
Övrig uppdragsredovisning	8 250	8 237
Övriga kostnadsersättningar	10 851	8 728
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	348 860	246 877
Sociala kostnader	91 782	58 196
	440 641	305 073

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	523 223	475 913
Standardförbättringar, Våtrumsrenovering	267 692	267 692
Cykelhus	102 305	102 305
Garageportar	24 940	24 940
Fönster	220 410	220 410
	1 138 570	1 091 260

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	2 565
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 747	59 850
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	101
Övriga ränteintäkter	796	849
	6 636	63 365

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	98 871	–
Övriga räntekostnader	408	–
	99 279	–

Handwritten signature and initials:
 LBE BM

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	11 686 606	11 686 606
Mark	1 977 200	1 977 200
Standardförbättringar	1 198 203	1 198 203
Standardförbättringar	12 345 930	12 345 930
Markanläggning	364 000	364 000
Summa anskaffningsvärden	27 571 939	27 571 939
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 735 308	-9 179 515
Standardförbättringar	-5 181 914	-4 646 447
Markanläggningar	-364 000	-364 000
	-15 281 222	-14 189 962
Årets avskrivning byggnader	-523 223	-475 913
Årets avskrivning standardförbättringar	-615 347	-615 347
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 419 792	-15 281 222
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 152 147	12 290 717
Taxeringsvärden		
bostäder	87 800 000	87 800 000
lokaler	1 417 000	1 417 000
Totalt taxeringsvärde	89 217 000	89 217 000
<i>varav byggnader</i>	65 508 000	65 508 000

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Stamreovering	26 435 723	585 153
	26 435 723	585 153

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	23 593	49 802
Fastighetsavgift/skatt	–	27 650
Skattekonto	96 068	95 272
Andra kortfristiga fordringar	–	47 368
	119 661	220 092

LB e SF

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	695	3 033
Förutbetalda försäkringspremier	118 950	114 769
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 094	46 924
Förutbetald renhållning	10 502	3 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 908	17 512
Förutbetald bevakningskostnad	12 878	24 553
	<u>216 027</u>	<u>210 624</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 000 000	6 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	7 000 000	0,20	2016-01-22		
90 dagar	1 000 000	0,25	2016-02-18		
				<u>8 000 000</u>	<u>6 500 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 000	5 044
Förvaltningskonto i Swedbank	8 673 938	1 955 383
	<u>8 675 938</u>	<u>1 960 427</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 138	16 873 311	1 524 540	- 31 546
Disposition enl. årsstämmbeslut			- 31 546	31 546
Reservering underhållsfond		1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 303 122	3 303 122	
Årets resultat				<u>1 853 048</u>
Vid årets slut	1 212 138	15 170 189	3 196 116	<u>1 853 048</u>

LB J BM
P

2015-12-31 2014-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	25 870 000	–
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 520 000	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	25 350 000	–

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,90%	2020-05-18		13 000 000	130 000	12 870 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,90%	2020-10-12		13 000 000		13 000 000
				26 000 000	130 000	25 870 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

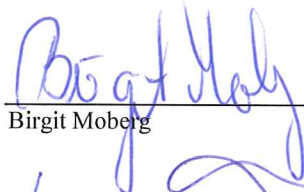
Medlemmarnas reparationsfonder	273 632	294 943
Skuld sociala avgifter och skatter	7 409	2 100
Avräkning hyror och avgifter	60	–
Felinbetalningar från boende, regleras 2016	10 465	–
	291 566	297 044

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

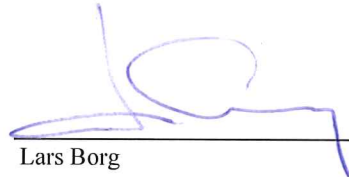
Upplupna sociala avgifter	27 864	35 768
Upplupna räntekostnader	39 972	–
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 864	69 771
Upplupna elkostnader	33 085	44 133
Upplupna värmekostnader	176 211	203 954
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Upplupna styrelsearvoden	102 471	132 441
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 546	50 924
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	737 246	627 744
	1 268 259	1 168 734

Handwritten signature and initials in blue ink.

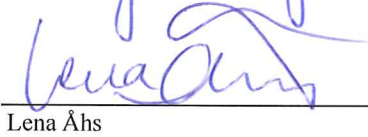
Uppsala 2016-



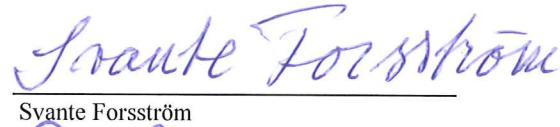
Birgit Moberg



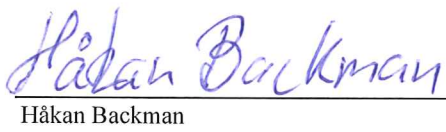
Lars Borg



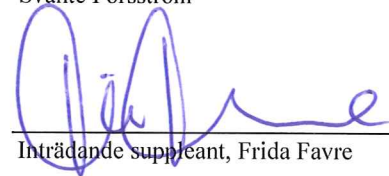
Lena Åhs



Svante Forsström

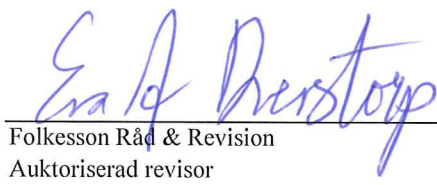


Håkan Backman



Inträdande suppleant, Frida Favre

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2016



Folkesson Råd & Revision
Auktoriserad revisor



Christer Rudén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Ferlingstgatan för år 2015.

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Riksbyggens Brf Ferlinsgatan för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den

6/5 2016

Eva A Dverstorp

Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor

Stig Karlsson

Stig Karlsson

Föreningsrevisor

Suppleant för Christer Rudén



Ordlista

Anläggningsstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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

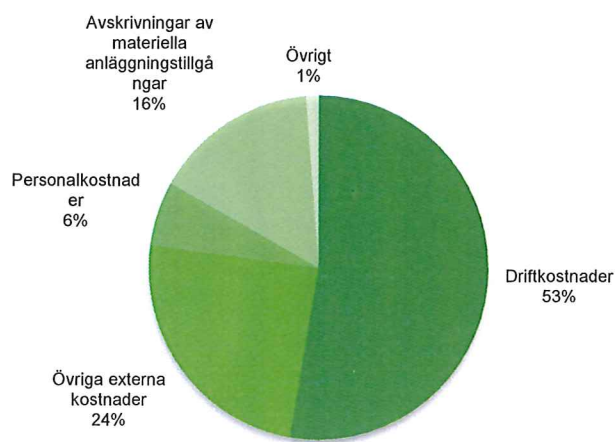
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

58
064

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

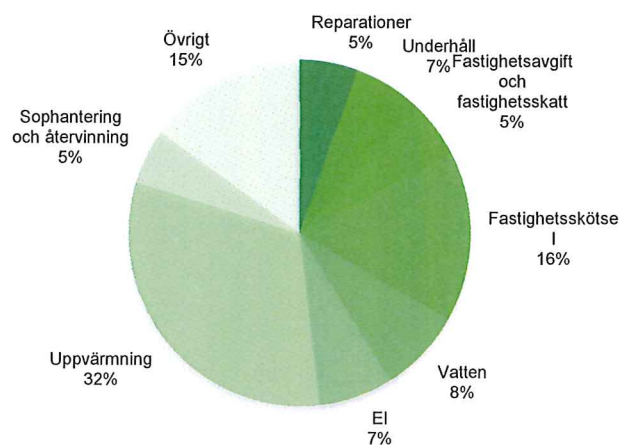
	2015	2014
Driftkostnader	3 849 986	7 064 666
Övriga externa kostnader	1 781 522	273 641
Personalkostnader	440 641	305 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 138 570	1 091 260
Finansiella poster	91 539	0
Summa kostnader	7 302 258	8 734 640



Handwritten signature and initials in blue ink.

driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	210 256	479 497
Självrisk	0	10 900
Underhåll	251 617	3 303 122
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	208 079	204 022
Försäkringspremier	114 769	95 025
Kabel- och digital-TV	170 454	70 048
Fastighetskötsel	615 077	635 754
Återbäring från Riksbyggen	- 3 000	- 4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	1 269	2 052
Städning gemensamma utrymmen	156 133	159 376
Obligatoriska besiktningar	26 824	- 6 883
Bevakningskostnader	48 300	45 872
Snö- och halkbekämpning	33 548	6 684
Förbrukningsmateriel	18 325	20 064
Fordons- och maskinkostnader	5 700	0
Vatten	302 953	323 812
El	272 196	307 189
Uppvärmning	1 218 664	1 213 921
Sophantering och återvinning	198 823	198 812
Summa driftkostnader	3 849 986	7 064 666



Handwritten signature or initials in blue ink.

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2015 2014

12240	12240
-------	-------

Kr / kvm Kr / kvm

Reparationer	17	39
Självrisk	0	1
Underhåll	21	270
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	17
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	14	6
Fastighetskötsel	50	52
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	13	13
Obligatoriska besiktningar	2	-1
Bevakningskostnader	4	4
Snö- och halkbekämpning	3	1
Förbrukningsmateriel	1	2
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	25	26
El	22	25
Uppvärmning	100	99
Sophantering och återvinning	16	16
Summa driftkostnader	315	577

Sf
Bo

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

*LS
@*