allabrf.se

Styrelsen för HSB Brf 87 Uller får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 till och med 2014-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Reporäntan utgör grunden för den ränta som föreningen har på sina lån. Den sedan flera år tillbaka, förväntade ökningen av reporäntan har inte skett. Under juli månad var reporäntan den lägsta sedan 2009. Någon markant förändring av reporäntan är inte att vänta de närmaste åren. Med denna prognos fortsätter styrelsen att bevaka ränteläget för beslut avseende omsättning av lån med rörlig och fast ränta. Flera lån har under verksamhetsåret omsatts med lägre ränta än tidigare och föreningens räntekostnader har därmed minskat. En stor del av det ekonomiska överskottet är resultat av minskade räntekostnader.

Driftkostnaderna för uppvärmning och snörenhållning har p.g.a. mild vinter minskat avsevärt. För reparationer av t.ex. tvättstugemaskiner, ventilationsaggregat m.m. har kostnaderna ökat. Övriga driftkostnader har förändrats marginellt. Kostnaden för elenergi är stabil då föreningen sedan flera år har ett förmånligt bundet pris.
Genom bevakning av energipris, ränteutveckling och driftkostnader bedömer styrelsen att något behov av förändring av månadsavgiften inte föreligger. Det ekonomiska överskottet har styrelsen använt för extra amortering av lån och åtgärder som inte finns med i underhållsplan.

Föreningens resultat har för verksamhetsåret, liksom tidigare år, belastats med avskrivningar enligt en progressiv avskrivningsplan. Ett nytt regelverk, där en linjär avskrivningsplan skall tillämpas, har nu beslutats av myndigheterna, och kommer att tillämpas för kommande verksamhetsår. Detta innebär att styrelsen inför kommande verksamhetsår måste överväga att revidera avskrivningsplanen, förlänga/differentiera avskrivningstiden från nuvarande 60 år, vilket kan betraktas som en ovanligt kort avskrivningstid. Detta för att dämpa den negativa resultatpåverkan som en avsevärt högre avskrivning annars skulle medföra. Styrelsen samråder med vår ekonomiska förvaltare om de förändringar som regelverket föreskriver.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 564 532 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 490 561 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 144 688 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 965 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

allabrf.se

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2013-2014	2012-2013	2011-2012	2010-2011	2009-2010
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	965	965	965	965	966
Låneskuld kr/kvm	9 369	9 594	9 685	9 769	9 860
Likvida medel	6 345	6 309	5 499	4 337	3 429
Kassalikviditet	271,8%	311,2%	296,5%	278,3%	173,9%
Överskott för underhåll kr/kvm	211	226	209	234	191
Årets resultat	565	749	735	852	672
Eget kapital	18 044	17 479	16 730	16 001	15 150
varav underhållsfond	5 597	5 019	4 350	3 803	3 121
Utfört underhåll	145	129	43	161	30

Fastighet

Föreningens fastigheter Bostaden 1:44 har ett taxeringsvärde uppgående till 92 005 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 205 000 kr.

Föreningens byggnader uppfördes 1992-93 och är i gott skick. Behovet av underhåll har blivit mer tydligt. Låssystem, lekpark, värme- och ventilationsanläggning m.fl. är exempel på kommande större investeringar. En plan för utbyte, underhåll och renovering finns och uppdateras årligen. Föreningen har i stort varit förskonat från t.ex. klotter och skadegörelse.
Beläggningen på föreningens p-platser har varit cirka 90 %. Föreningen har avtal med Parkia HB avseende 11 st avgiftbelagda p-platser. För moped och mc finns en avgiftsfri p-plats.
Föreningslokalen har under verksamhetsåret varit bokad vid 44 (56) tillfällen inkl interna möten.
Föreningens gästrum har under verksamhetsåret varit bokad 115 (99) nätter.

allabrf.se

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
till styrelsen	109 645	112 420
till föreningsvald revisor	4 450	4 840
till valberedning	12 905	7 039
löner och andra ersättningar	12 905	7 039
sociala kostnader	23 310	25 156
summa	163 215	156 494

Not 1 Nettoomsättning

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Årsavgifter bostäder	7 673 428	7 673 428
Hyresintäkter bostäder	46 800	46 800
Hyresintäkter lokaler	60 800	58 600
Hyresintäkter garage	45 000	45 000
Hyresintäkter p-platser	248 925	245 875
Överlåtelseavgift	15 567	11 000
Pantförskrivningsavgift	10 216	7 950
Övriga intäkter	25 369	12 287
	8 126 105	8 100 940

allabrf.se

Not 2 Driftkostnader

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Fastighetsskötsel	309 068	300 924
Serviceavtal	105 847	92 243
Entreprenadstäd	167 764	151 299
Besiktningskostnader	34 275	7 300
Snörenhållning	15 088	23 963
Förbrukningsmaterial	15 802	12 550
Reparationer	406 669	316 835
Elavgifter	266 236	257 272
Uppvärmning	745 195	831 374
Vatten och avlopp	291 028	303 987
Sophämtning	147 464	145 824
Fastighetsförsäkringar	57 968	18 695
Föreningsavgäld	183 098	137 321
Kabel-TV, bredband m.m.	108 729	83 339
Styrelsearvode	109 645	112 420
Revisionsarvode	12 676	12 719
Övriga arvoden	12 905	7 039
Administrativ förvaltning enligt avtal	90 051	88 779
Vicevärdstjänster enl avtal	173 081	168 713
Studie- och fritidsverksamhet	6 043	600
Medlems- och föreningsavgifter	32 100	32 100
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 310	25 156
Bevakningskostnader	16 970	7 760
Övriga driftkostnader	76 890	54 032
	3 407 901	3 192 244

Not 3 Underhållskostnader

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Planerat underhåll mark	0	65 000
Planerat underhåll källare	2 263	0
Planerat underhåll garage	0	63 750
Planerat underhåll el-installationer	79 000	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	63 425	0
	144 688	128 750

allabrf.se

Not 4 Ränteintäkter och liknande	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	46 738	75 644
Ränteintäkter från placeringar	11 483	4 381
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	923	664
Ränteintäkter från skattekonto	40	23
	59 184	80 712

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2014-08-31	2013-08-31
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	95 554 146	95 554 146
Årets anskaffningar	213 215	0
Ingående avskrivningar på byggnader	-13 348 916	-12 432 101
Årets avskrivningar, byggnader	-965 868	-916 815
Bokförda värden byggnader	81 452 577	82 205 230
Mark	6 138 900	6 138 900
Utgående planenligt restvärde fastigheter	87 591 477	88 344 130
Taxeringsvärde byggnader	68 205 000	68 205 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 800 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar	2014-08-31	2013-08-31
Aktier och andelar		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	500	500

Not 7 Kundfordringar	2014-08-31	2013-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	33
	0	33

allabrf.se

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Fastighetsavgift	44 495	88 487
Kostnader för vatten och avlopp	23 260	24 048
Sophämtningskostnader	0	2 759
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	603	0
Försäkringspremier	41 136	37 400
Bevakningskostnader	0	7 920
Kabel TV-avgifter m.m.	7 164	7 012
Förvaltningsavtal	22 038	25 306
Upplupna ränteintäkter	26 579	39 910
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	46 401
	165 275	279 243

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2014-08-31	2013-08-31
Obligationer	25 000	25 000
	25 000	25 000

Not 10 Kassa och bank

	2014-08-31	2013-08-31
Postgiro	33 656	15 603
SBAB	535 451	523 968
	569 107	539 571

Not 11 Övriga skulder

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala	0,74%	rörligt	3 730 000
			3 730 000

allabrf.se

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps-årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	9 542 732			9 542 732
Upplåtelseavgifter	413 390			413 390
Underhållsfond	5 018 911	578 250		5 597 161
Balanserat resultat	1 755 146	355 574		2 110 720
Redovisat resultat	749 133	-933 824	564 532	379 841
	17 479 312	0	564 532	18 043 844

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
SBAB	3,89%	2016-08-22	20 022 006
SBAB	2,37%	2015-05-28	7 500 523
SBAB	4,68%	2016-04-13	22 033 752
SBAB	1,97%	2014-10-14	10 607 065
SBAB	3,61%	2020-01-13	10 607 066
Summa			70 770 412
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			834 014
Summa			69 936 398
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			66 600 342

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2014-08-31	**2013-08-31**
Källskatt för arvoden och personallöner	0	37 288
Avräkning sociala avgifter	0	25 156
Depositioner	7 800	7 800
	7 800	70 244

allabrf.se

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Reparationskostnader	6 067	12 361
Kostnader för förvaltningsavtal	84 962	0
Bevakningskostnader	650	0
Arvode revision	8 109	7 833
Elavgifter	17 992	18 583
Uppvärmningskostnader	11 637	11 214
Kostnader för vatten och avlopp	0	0
Sophämtningskostnader	3 580	0
Förutbetalda hyror och avgifter	560 910	543 054
Upplupna räntekostnader	154 431	120 221
Övrigt upplupet och förutbetalt	22 295	32 100
	870 633	745 366

elias

allabrf.se

Uppsala 2014-10-22

Curth Andersson

Ove Sjöberg

Håkan Karlström

Marcus Källman

Rasmus Grönholm

Göran Johansson

Magnus Gåveby

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-10-30

Lennart Jonsson
Av föreningen vald revisor

Elias Nesru
Av HSB utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 87 Uller, org.nr. 716422-6032

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 87 Uller för år 2013-2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf 87 Uller för år 2013-2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 30 / 10- 2014

Av föreningen vald revisor

Elias Nesru

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

allabrf.se

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	1,5 rok	23
med sammanlagd yta av 7 952 kvm	2 rok	23
	2,5 rok	16
	3 rok	16
	3,5 rok	28
	4 rok	1
Bostadslägenheter med hyresrätt	1 rok	1
Summa bostadslägenheter		108
Garage		10
P-plats med motorvärmare		71

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Underhåll av fastigheten

Besiktning byggnader och utemiljö utfördes 13-11-01 och 14-04-01.
En besiktning av sprickbildning i fastigheten HS14-16 har skett. Orsak och verkan har utretts och åtgärder kommer att vidtas.
De övre balkongerna saknar tak. För att minimera skador och underhåll kommer tak att monteras. En upphandling har skett och arbetena kommer att utföras hösten 14.
Muren för uteplatsen – Frödingterassen – intill lekparken har sättningsskador som skall åtgärdas. Uteplatsen har ett bevarandevärde enl Upplandsmuseet och ansökan om bidrag för åtgärder är inlämnat till Länsstyrelsen. I avvaktan på åtgärder är uteplatsen avstängd.
En "spontan genväg" över kullen vid HS2 har försetts med markarmering.
Marken under ett antal balkonger på nedre plan HS8 och 12 har belagts med sten.
Spolning och rensning av samtliga avloppsstammar för HS2-16 har skett.
Samtliga trapphus har delvis försetts med nya belysningsarmaturer av LED-typ.
Armaturerna är energisnåla och har inbyggd närvaroautomatik.
En besiktning av lekparken har skett och akuta brister åtgärdats.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 597 161 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 742 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 144 688 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

allabrf.se

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 147.
Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

För sina möten har styrelsen använt föreningslokalen. Styrelsemöten har som regel hållits 1 gg/mån. Styrelsen har haft följande sammansättning.

Ordförande:	Curth Andersson
Vice ordförande:	Ove Sjöberg
Sekreterare:	Håkan Karlström
Ledamöter:	Marcus Källman
	Rasmus Grönholm
	Göran Johansson
Suppleanter:	Cornelia Moström
	Martin Hansson
Ledamot utsedd av HSB Uppsala:	Magnus Gåveby

I tur att avgå ur styrelsen är ledamöterna:

	Ove Sjöberg
	Göran Johansson
	Markus Källman
	Rasmus Grönholm
samt suppleanterna:	Cornelia Moström
	Martin Hansson

Revisorer

Revisorer vald av stämman:	Lennart Jonsson
Suppleant:	Tommy Sjöstedt

Valberedning

I valberedningen har ingått:	Anders Ekegård – sammankallande
	Kristina Eriksson
	Helen Rundström

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-02-25.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

allabrf.se

Skötsel av fastigheterna

Föreningen har med god uppslutning av medlemmar genomfört höstdagen – 13-10-26 och vårdagen – 14-05-03 med städning, rensning av cykelrum, fastighetsskötsel samt social samvaro. Fastighetsskötsel har skett med entreprenörer och leverantörer via avtal och/eller abonnemang. Vid utvärdering har styrelsen valt att i förekommande fall förlänga eller omförhandla avtal.

Föreningen har anlitat entreprenörer och leverantörer enl förteckning nedan.

Bredband:	Bredbandsbolaget AB
Byggarbeten:	Högby Entreprenad AB
	Eklunds Grund & Fasad AB
	Kåbo Byggkontakt
Elkraft:	Vattenfall Sverige AB
Entremattor:	Företagsmattor AB
Fastighetsskötsel:	Upplands Boservice AB
Fjärrvärme:	Vattenfall Sverige AB
Hissbesiktning:	Hissbesiktningar AB
Hisservice:	Upplands Lyftservice AB
Hushållssopor:	Samtek AB
Kabel-tv:	ComHem AB
Lokalvård:	Städservice Uppsala AB
Lås- och låsservice:	Swesafe AB
Nyckeljour:	Securitas Sverige AB
Returpapper:	Returpapperscentralen AB,
Sanering:	Ocab Avfuktning Uppsala AB
Tele:	TeliaSonera Sverige AB
Vatten och avlopp:	Uppsala Vatten & Avfall AB
Övrigt:	Bauhaus Företagsservice KB
	Cajsas Take Away AB
	Coop Forum Uppsala
	El-Ljus Uppland AB
	HolkTis Bygg & Fastighetsservice AB
	JC El AB
	Projektidé AB
	Relita Industri & Skadeservice AB
	Tecab Ytskyddsprodukter AB
	Upplands Tvätt & Kylservice AB
	VVS-Gruppen KB

allabrf.se

Administration

Föreningens vicevärd har varit:	Johan Lind, Mattias Nyquist – HSB Uppsala
Administrativ förvaltning:	Upplands Boservice AB
Revision:	BoRevision Sverige AB
Övrigt:	Jurist & Inkasso AB

Studie- och fritidsverksamhet

Under verksamhetsåret har delar av styrelsen, revisorer och valberedning deltagit i kurser och sammankomster anordnade av HSB Uppsala för t.ex. juridik, ekonomi och styrelsearbete.

Studie- och fritidsledare: Vakant

Övrigt

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

Som värdar för olika verksamheter har styrelsen utsett:

Lokalvärd:	Berit Blomgren
Gästrumsvärd:	Berit Blomgren
Tvättstugevärd:	Ingela Söderberg
Flaggvärd:	Håkan Karlström

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2014-08-31	1 926 029
Årets resultat	564 532
Att disponera	2 490 561

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	742 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-144 688
Balanserat resultat	1 893 249
	2 490 561

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Nettoomsättning	1	8 126 105	8 100 940
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 3 407 901	- 3 192 244
Underhåll	3	- 144 688	- 128 750
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 177 478	- 94 893
Avskrivningar	5	- 965 868	- 916 815
Bruttoresultat		3 430 170	3 768 237
Rörelseresultat		3 430 170	3 768 237
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	59 184	80 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 2 924 822	- 3 099 817
Resultat efter finansiella poster		564 532	749 133
Årets resultat		**564 532**	**749 133**

allabrf.se

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2014-08-31	2013-08-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	81 452 577	82 205 230
Mark	5	6 138 900	6 138 900
Pågående nyanläggningar		0	163 951
		87 591 477	88 508 081
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	6	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		87 591 977	88 508 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
I avräkning med HSB Uppsala		5 749 902	5 744 668
Kundfordringar	7	0	33
Avräkning skatter och avgifter		895	23
Skattefordringar		3 585	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	165 275	279 243
		5 919 657	6 023 967
Kortfristiga placeringar	9	25 000	25 000
Kassa och bank	10	569 107	539 571
Summa omsättningstillgångar		6 513 764	6 588 537
Summa tillgångar		**94 105 741**	**95 097 118**

allabrf.se

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-08-31	2013-08-31
Bundet eget kapital			
Insatser		9 542 732	9 542 732
Upplåtelseavgifter		413 390	413 390
Fond för yttre underhåll		5 597 161	5 018 911
		15 553 283	14 975 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 926 029	1 755 146
Årets resultat		564 532	749 133
		2 490 561	2 504 279
Summa eget kapital	12	18 043 844	17 479 312
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	3 730 000	3 730 000
Skulder till kreditinstitut	13	69 936 397	71 770 427
		73 666 397	75 500 427
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	13	834 014	787 162
Leverantörsskulder		674 693	463 830
Skatteskulder		0	47 433
Momsskulder		8 360	3 344
Övriga skulder	14	7 800	70 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	870 633	745 366
		2 395 500	2 117 379
Summa skulder och eget kapital		**94 105 741**	**95 097 118**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	94 648 000	94 648 000
Ansvarsförbindelser		
Föreningsavgäld	274 647	411 968

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Två alternativ finns, K2 och K3. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Enligt beslut av Bokföringsnämnden kommer progressiva avskrivningar inte att vara tillåtna i de nya regelverken, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Inom branschen pågår utredning om vilket regelverk som skall rekommenderas för bostadsrättsföreningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan varav det återstår 38 år.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent. Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 43 930 202 kr. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.