

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ramsjöåsen**

716401-3505

Räkenskapsåret

2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Ramsjöasen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 1984-11-07. Dessa har reviderats på årsmötet 1993-04-19.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Snugga 5:3 bebyggdes 1984-85 av Diös Östra Bygg AB och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 66 st bostadshus innehållande 66 lägenheter. Dessutom finns 1 kvarterslokal.

Lägenhetsfördelning:

41	st 4 rum och kök		
25	st 5 rum och kök	Total bostadsyta 7 494 kvm.	Total lokalyta 50 kvm.

Föreningen är andelsägare i Björklinge vägförening.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-04-22 bestått av:

Ordinarie	Leif Larsson	Ordf.
	Susanne Eklund	
	Solveig Lindholm	
	Christer Lindström	

Suppleanter	Karin Sahlström
	Bo Carlsson
	Monica Andersson

### Revisorer

Ordinarie	Olle Johannesson	Ekonomiservice
-----------	------------------	----------------

Suppleant	Lizbeth Hammarsten
-----------	--------------------

### Valberedning

Harmik Lindfors
Birgitta Smårs Höglund

### **Fastighetens tekniska status**

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 10 (3) st överlåtelse ägt rum. Någon andrahandsuthyrning har inte beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsen tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft XX protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### **Ekonomi**

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Detta är ändrat från 2012.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1985.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 075 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5 405 217 (5 641 877) kronor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 521 516 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 113 457 kronor, varav 1 110 651 kronor avseende målning kommer belasta den yttre reparationsfonden samt att resterande 1 002 806 kronor har belastat resultatet.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Årsavgifter

Med anledning av ommålningen av husen har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2 % från den 1 juli 2013.

### Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 088 312	4 889 511	4 757 904	4 774 521	4 793 660
Resultat före reservering	-919 667	-865 062	-96 939	511 462	727 901
Reservering yttre reparationsfond	-600 000	0	-200 000	-200 000	-200 000
Resultat efter reservering	-1 519 667	-865 062	-296 939	311 462	527 901
Saldo yttre reparationsfond	1 110 651	1 876 114	1 876 114	1 676 114	1 476 114
Lån per kvm yta	5 698	5 778	5 859	5 941	6 013
Kassalikviditet (%)	29	33	110	132	97
Årsavgift bostäder kronor/kvm	630	609	594	594	594

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition from 2012.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad vinst	590 438
årets förlust	-919 667
	<b>-329 229</b>

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	600 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 110 651
i ny räkning överföres	181 422
	<b>-329 229</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	5 088 312	4 889 511
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-2 634 973	-2 130 776
Driftskostnader	3	-1 224 910	-1 235 568
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-182 607	-165 707
Personalkostnader	5	-91 645	-120 115
Avskrivningar	6	-531 178	-531 178
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>422 999</b>	<b>706 167</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		236 660	62 949
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 516	12 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 580 842	-1 646 566
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-919 667</b>	<b>-865 062</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-919 667</b>	<b>-865 062</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	43 967 554	44 495 532
Mark		875 000	875 000
Maskiner och inventarier	10	6 400	9 600
		<b>44 848 954</b>	<b>45 380 132</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	735 110	1 391 518
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 584 064</b>	<b>46 771 650</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		121	100
Övriga fordringar	12	91	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	154 700	140 680
		<b>154 912</b>	<b>140 869</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		313 300	273 678
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>468 212</b>	<b>414 547</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 052 276</b>	<b>47 186 197</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 516 806	1 516 806
Yttre reparationsfond		1 110 651	1 876 114
		<b>2 627 457</b>	<b>3 392 920</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		590 438	690 037
Årets resultat		-919 667	-865 062
		<b>-329 229</b>	<b>-175 025</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 298 228</b>	<b>3 217 895</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	42 163 442	42 698 349
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		605 692	605 692
Leverantörsskulder		38 550	6 393
Skatteskulder		31 123	30 996
Övriga skulder	16	89 268	104 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	825 973	521 969
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 590 606</b>	<b>1 269 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 052 276</b>	<b>47 186 197</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		50 832 000	50 832 000
		<b>50 832 000</b>	<b>50 832 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### **Finansiella instrument och värdepappersinnehav**

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Detta är ändrat from 2012.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	4 720 392	4 562 280
Debiterade avgifter	340 392	325 707
Ersättningar och intäkter	27 527	1 524
	<b>5 088 311</b>	<b>4 889 511</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	521 516	470 168
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 113 457	1 660 608
	<b>2 634 973</b>	<b>2 130 776</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Yttre skötsel/snöröjning	118 990	59 398
Fastighetsel	55 694	56 767
Vatten	191 351	183 004
Sophämtning	121 621	123 067
Besiktning	7 500	0
Fastighetsförsäkring	168 443	150 187
Självrisk/reparation försäkringsskador	100 474	226 449
Avgälder, arrenden och avgifter	23 000	23 000
Kabel-TV och internet	35 768	35 212
Fastighetskatt/fastighetsavgift	373 365	373 365
Övriga driftkostnader	28 704	5 119
	<b>1 224 910</b>	<b>1 235 568</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	118 003	103 027
Revisionsarvode	5 000	4 000
Förvaltningsarvode	53 584	52 580
Övriga externa tjänster	6 020	6 100
	<b>182 607</b>	<b>165 707</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Löner	18 200	43 500
Sociala avgifter	16 945	23 115
Styrelsearvoden	56 500	53 500
	<b>91 645</b>	<b>120 115</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnad	527 978	527 978
Maskiner	3 200	3 200
	<b>531 178</b>	<b>531 178</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ränteintäkter	1 514	12 388
Ränta skattekonto	2	0
	<b>1 516</b>	<b>12 388</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntekostnader	1 580 842	1 646 566
	<b>1 580 842</b>	<b>1 646 566</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 924 986	51 924 986
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 924 986</b>	<b>51 924 986</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 429 454	-6 901 476
Årets avskrivningar enligt plan	-527 978	-527 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 957 432</b>	<b>-7 429 454</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 967 554</b>	<b>44 495 532</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 886 000	32 886 000
Taxeringsvärden mark	16 896 000	16 896 000
	<b>49 782 000</b>	<b>49 782 000</b>

### Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 000	32 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 000</b>	<b>32 000</b>
Ingående avskrivningar	-22 400	-19 200
Årets avskrivningar	-3 200	-3 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 600</b>	<b>-22 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 400</b>	<b>9 600</b>

Avser traktor.

### Not 11 Värdepapper

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Didner & Gerge	1 031,8753	735 110	735 110	1 748 960
Odin	0	0	0	0
Ny teknik	0	0	0	0
		<b>735 110</b>	<b>735 110</b>	<b>1 748 960</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	91	89
	<b>91</b>	<b>89</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	151 874	138 068
Förutbetald kabel-tv	2 826	2 612
	<b>154 700</b>	<b>140 680</b>

#### Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 516 806	1 876 114	690 037	-865 062
Årets ianspråktagande		-1 365 463	1 365 463	
Årets reservering		600 000	-600 000	
Disposition av föregående års resultat:			-865 062	865 062
Årets resultat				-919 667
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 516 806</b>	<b>1 110 651</b>	<b>590 438</b>	<b>-919 667</b>

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition from 2012.

#### Not 15 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 4,70 % - 2015-03-01	8 335 151	8 420 859
Stadshypotek - 2,93 % - 2017-06-01	9 267 350	9 361 440
Stadshypotek - 3,70 % - 2016-03-01	9 129 389	9 222 309
Stadshypotek - 3,37 % - 2014-03-01	5 176 010	5 228 694
SEB - 3,04	8 734 578	8 920 418
SEB - 4,37 % - 2014-01-28	2 056 821	2 150 321
Avgår kortfristig del ./.	-535 857	-605 692
	<b>42 163 442</b>	<b>42 698 349</b>

#### Not 16 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Inre reparationsfond	60 328	61 561
Källskatter	17 100	25 080
Avr lagstadgade sociala avgifter	11 840	18 262
	<b>89 268</b>	<b>104 903</b>

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0 (0) kronor och uttag har skett med 1 233 (1 058) kronor.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	0
Uppl räntekostnader externt	184 267	102 458
Förskottsbetalda hyror/avgifter	317 135	263 387
Upplupna VA avgifter	53 327	45 032
Upplupna elavgifter	6 941	7 600
Upplupna renhållningsavgifter	30 665	30 857
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 464	31 036
Beräknat arvode för revision	12 499	7 499
Uppl rep o underhållskostnader	124 674	34 100
	<b>825 972</b>	<b>521 969</b>

Björklinge den

Leif Larsson

Susanne Eklund

Solveig Lindholm

Christer Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats .

Olle Johannesson  
Godkänd revisor