

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

716401-3505

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Ramsjöåsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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 2014-04-07 bestått av:

Ordinarie	Leif Larsson	Ordf.
	Lizbeth Hammarsten	
	Solveig Lindholm	
	Christer Lindström	

Suppleanter	Karin Sahlström
	Bo Carlsson
	Birgitta Wik

Revisorer		
Ordinarie	Olle Johannesson	Ekonomiservice
Suppleant	Susanne Eklund	

Valberedning	Birgitta Smårs Höglund
	Robin Ritsgard
	Marcus Åhrberg

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

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 554 177 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 141 559 kronor vilket har belastat resultatet.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (10) st överlåtelser ägt rum. Någon andrahandsuthyrning har inte beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsuthyrning.

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (10) 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.)

#### Årsavgifter

Med anledning av framtida behov av kassalikviditet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2 % per år från den 1 juli 2013 - 2017.

#### Övrigt

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 149	5 061	4 888	4 755
Resultat efter finansiella poster (tkr)	514	-920	-865	-97
Soliditet (%)	6,2	5,0	6,8	8,4
Kassalikviditet (%)	57,3	29,4	32,6	109,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	600	600	0	200
Saldo yttre reparationsfond	600	1 111	1 876	1 876
Lån kronor per kvm yta	5 580	5 698	5 778	5 859
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	642	630	609	594

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

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	181 422
årets vinst	513 872
	<b>695 294</b>
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	600 000
i ny räkning överföres	95 294
	<b>695 294</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 149 146	5 060 784
Övriga rörelseintäkter		5 424	27 527
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 154 570</b>	<b>5 088 311</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 779 614	-3 831 179
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-216 337	-267 811
Personalkostnader	6	-48 123	-35 145
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531 178	-531 178
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 575 252</b>	<b>-4 665 312</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 579 318</b>	<b>422 999</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		377 110	236 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		511	1 516
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 443 067	-1 580 842
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 065 446</b>	<b>-1 342 666</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>513 872</b>	<b>-919 667</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>513 872</b>	<b>-919 667</b>
<b>Årets resultat</b>	7	<b>513 872</b>	<b>-919 667</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	44 314 576	44 842 554
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	3 200	6 400
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 317 776</b>	<b>44 848 954</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	532 220	735 110
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 849 996</b>	<b>45 584 064</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	121
Övriga fordringar	11	567 914	313 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	162 432	154 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>730 346</b>	<b>468 212</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>730 346</b>	<b>468 212</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 580 342</b>	<b>46 052 276</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 516 806	1 516 806
Yttre reparationsfond		600 000	1 110 651
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 116 806</b>	<b>2 627 457</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		181 422	590 438
Årets resultat	14	513 872	-919 667
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>695 294</b>	<b>-329 229</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 812 100</b>	<b>2 298 228</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	41 493 563	42 163 442
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		602 736	605 692
Inre reparationsfond		60 328	60 328
Leverantörsskulder		32 187	38 550
Skatteskulder		30 818	31 123
Övriga skulder	16	23 807	28 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	524 803	825 973
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 274 679</b>	<b>1 590 606</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 580 342</b>	<b>46 052 276</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		50 832 000	50 832 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>50 832 000</b>	<b>50 832 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1985.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 112 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 5 264 767 (5 405 217) kronor.

#### Föreningens fond för planenligt 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.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



## Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	4 814 712	4 720 392
Debiterade avgifter	334 434	340 392
	<b>5 149 146</b>	<b>5 060 784</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	554 177	521 516
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 141 559	2 113 457
	<b>1 695 736</b>	<b>2 634 973</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Besiktning / Serviceavtal	15 938	7 500
Yttre skötsel / Snöröjning	61 032	118 990
Fastighetsel	53 818	55 694
Vatten	187 107	191 351
Sophämtning	129 210	121 621
Fastighetsförsäkring	183 976	168 443
Självrisk/reparation försäkringsskador	18 362	100 474
Avgälder, arrenden och avgifter	23 000	23 000
Kabel-TV / Internet	38 070	35 768
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	373 365	373 365
	<b>1 083 878</b>	<b>1 196 206</b>

## Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	111 914	118 003
Styrelsearvode	47 500	56 500
Revisionsarvode	-8 509	5 000
Förvaltningsarvode ISS	56 592	53 584
Övriga externa tjänster/kostnader	6 570	6 020
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 270	28 704
	<b>216 337</b>	<b>267 811</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Löner övriga	29 700	18 200
Sociala avgifter	18 423	16 945
	<b>48 123</b>	<b>35 145</b>

### Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	513 872	-919 667
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	531 178	531 178
Gjorda amorteringar	-603 000	-604 742
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-600 000	-600 000
	<b>-157 950</b>	<b>-1 593 231</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 924 986	51 924 986
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 924 986</b>	<b>51 924 986</b>
Ingående avskrivningar	-7 957 432	-7 429 454
Årets avskrivningar	-527 978	-527 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 485 410</b>	<b>-7 957 432</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 439 576</b>	<b>43 967 554</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>
Bokfört värde byggnader	43 439 576	43 967 554
Bokfört värde mark	875 000	875 000
	<b>44 314 576</b>	<b>44 842 554</b>

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 000	32 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 000</b>	<b>32 000</b>
Ingående avskrivningar	-25 600	-22 400
Årets avskrivningar	-3 200	-3 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 800</b>	<b>-25 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 200</b>	<b>6 400</b>

**Not 10 Aktier och andelar, långfristiga innehav**

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Didner & Gerge	728,9194	532 220	532 220	1 470 361
		<b>532 220</b>	<b>532 220</b>	<b>1 470 361</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	92	91
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	567 822	313 300
	<b>567 914</b>	<b>313 391</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	162 432	151 874
Förutbetald kabel-TV	0	2 826
	<b>162 432</b>	<b>154 700</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 516 806	1 110 651	590 438	-919 667
Disposition av föregående års resultat:		-510 651	-409 016	919 667
Årets resultat				513 872
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 516 806</b>	<b>600 000</b>	<b>181 422</b>	<b>513 872</b>

#### Not 14 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	513 872	-919 667
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	531 178	531 178
<b>Likviditet från resultatet</b>	<b>1 045 050</b>	<b>-388 489</b>
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-262 134	-53 665
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	254 522	39 622
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-443 131	390 488
<b>Likviditet från rörelsekapitalet</b>	<b>-450 743</b>	<b>376 445</b>
<b>Akkumulerad likviditet från rörelsen</b>	<b>594 307</b>	<b>-12 044</b>
Amortering lån	-603 000	-604 742
<b>Likviditet från investeringar och lån</b>	<b>-603 000</b>	<b>-604 742</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-8 693</b>	<b>-616 786</b>
<b>Likvida medel</b>		
Finansiella anläggningstillgångar	532 220	735 110
Avräkning ISS Facility Services AB	567 822	313 300
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 100 042</b>	<b>1 048 410</b>

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB Bolån	3,04	2015-06-28	8 548 738	8 734 578
SEB Bolån	2,55	2015-02-28	1 963 321	2 056 821
SHB Stadshypotek	2,93	2017-06-01	9 174 210	9 267 350
SHB Stadshypotek	3,7	2016-03-01	9 036 469	9 129 389
SHB Stadshypotek	2,31	2016-03-01	5 124 118	5 176 010
SHB Stadshypotek	4,7	2015-03-01	8 249 443	8 335 151
			<b>42 096 299</b>	<b>42 699 299</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-602 736	-535 857

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 082 619 kronor.

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Källskatter	14 400	17 100
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	9 407	11 840
	<b>23 807</b>	<b>28 940</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	89 359	184 267
Förskottsbetalda hyror och avgifter	343 659	317 135
Upplupna vatten avgifter	55 000	53 327
Upplupna elavgifter	6 119	6 941
Upplupna renhållningsavgifter	30 665	30 665
Upplupna reparationer och underhåll	0	124 674
Beräknat arvode för revision	0	12 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	96 464
	<b>524 802</b>	<b>825 972</b>

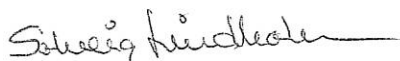
Björklinge den



Leif Larsson



Lizbeth Hammarsten



Solveig Lindholm



Christer Lindström

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF RAMSJÖÅSEN org. nr. 716401-3505.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

varför jag tillstyrker

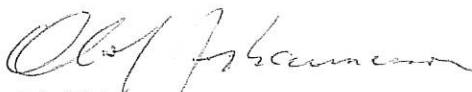
att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har vidare inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 13 april 2015

  
Olof Johannessson  
Revisor