

Styrelsen för HSB:s Brf 98 Fyrisvallen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till och med 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Det underskott i resultaträkningen för året som redovisas med 1 310 626 kr är helt uppkommet pga de ändrade avskrivningsreglerna som införts i samband med 2014 års bokslut. De löpande intäkterna har varit större än kostnaderna. Kassaflödet har därmed gett ett överskott även under detta år. Överskottet har delvis använts för att göra amorteringar på föreningens lån i samband med att två av lånen omsattes och bands på 5 år till lägre räntor än tidigare. Dessa avbetalningar ger en minskning av utestående skuld som också bidrar till minskade räntekostnader. I enlighet med tidigare inriktning syftar dessa åtgärder till en långsiktigt stabil utveckling av föreningens ekonomi som vi kommer att ha nytta av under tider då dagens förmånliga ränteläge förbyts mot höjda ränteutgifter. En förening med god ekonomi kommer också i en framtid inte ha några svårigheter att låna upp ytterligare kapital om så skulle behövas.

Styrelsen beslöt att till andra kvartalet 2014 för första gången sedan inflyttningen 2009-2010 göra en liten höjning (1,5 %) av månadsavgiften. Detta för att möta fortgående ökande driftskostnader för vatten, fjärrvärme, underhållsavtal m.m. som hittills räknats upp med någon procent per år pga index- och andra kostnadsökningar. Det är den avgående styrelsens bestämda rekommendation att fortsätta använda en del av kassaöverskottet till amorteringar på lånen samt noga följa kostnadsutvecklingen i förhållande till intäkterna så att överskottet på driften bibehålls.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 310 626 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 345 895 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 380 164 kr.

Föreningens bokslut visar, pga de ändrade avskrivningsregler som införts från och med 2014 års bokslut, ett underskott i resultaträkningen. Emellertid är föreningens löpande intäkter större än utgifterna. Så länge ett sådant driftsmässigt överskott upprätthålls, kan man på sikt räkna med att det bokföringsmässiga underskottet i resultaträkningen kommer att försvinna utan särskilda avgiftshöjningar. Det underskott som visas i not 1 om förenklat kassaflöde beror enbart på de stora amorteringar på föreningens lån som gjorts under året.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 580 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fastighet

Föreningens fastighet Luthagen 82:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 198 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 154 000 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2009/2010.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	10
med sammanlagd yta av 9 430 kvm	2 rok	15
	3 rok	44
	4 rok	24
	5 rok	9
Summa bostadslägenheter		<u>102</u>
Garage		35
P-plats		45

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I denna försäkring ingår också ett kollektivavtal som innebär att medlemmarna ej behöver teckna individuellt bostadsrättstillägg i sina hemförsäkringar.

Underhåll av fastigheten

Endast smärre åtgärder planeras inför år 2015, enligt plan. Kontroll av fastigheten har i huvuddrag bestått av fortsatt uppföljning av garantibesiktningen 2012.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 419 360 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 298 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 380 164 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 9, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 7.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 167.

Under året har 7 (18) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Claes Leijon	ordförande
Göran Malmström	vice ordförande
Josephine Falck	sekreterare
Bengt Robertson	ledamot
Malin Blomdahl	ledamot
Matthias Palmér	ledamot
Clas Gejke	ledamot utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter har varit:

Helene Åhlman

Lina Pedersen

Peter Englund

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Claes Leijon, Göran Malmström, Malin Blomdahl och Josephine Falck samt suppleanterna Helene Åhlman, Lina Pedersen och Peter Englund.

Revisorer

Revisor vald av stämman har varit Matz Gustavsson

Av stämman vald revisorssuppleant : Irfan Gasi

Valberedning

I valberedningen har Torbjörn Elfström-Medin, Villy Linander och Jenny Wikström ingått, varav sammankallande Torbjörn Elfström-Medin .

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2014.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Städning: Städservice AB

Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB

Sophämtning: Ragnsells och Uppsala Vatten

Bredband: Bredbandsbolaget

El: Upplands Boservice och Alltek

Energi/Fjärrvärme: Telge Energi/Vattenfall

Television: ComHem

Hisservice: Kone AB

Ventilation: Upplands Boservice AB

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB. Föreningens förvaltare ("vicevärd") har varit Loring Sandberg, HSB Uppsala/förvaltningsavd.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie och fritidsledare har under året varit Göran Malmström, styrelseledamot. Föreningen har under verksamhetsåret erbjudit utbildning i form av kurser i samarbete med HSB Uppsala. Kurserna har t.ex. varit Bostadsrättsekonomi, Juridik, Grundläggande upphandling & entreprenadjuridik.

Föreningen har deltagit i projektet UppSol anordnat av STUNS (Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle) Syftet var att inhämta kunskap om solceller och undersöka möjligheterna för vår förening att i framtiden producera egen el på taken med solpaneler.

I samarbete med HSB Uppsala har alla medlemmar under året erbjudits ett flertal aktiviteter som museibesök, sportarrangemang och konsert i Parksnäcken.

Övrigt

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

Styrelsen har under året liksom under föregående år fått ägna mycket av sitt arbete åt uppföljning av de besiktningar som genomfördes under 2012 både vad gäller lägenheterna och gemensamma utrymmen inomhus och vad gäller gården. Bl.a. genomfördes en speciell besiktning av rör- och ventilation i början av året för att minimera riskerna för ytterligare vattenskador. Tyvärr har även under 2014 åtgärder och uppföljning av besiktningarna varit arbetssammare och tagit betydligt längre tid än väntat främst beroende på bristande engagemang hos HSB Produktion som är föreningens formella motpart och den part som har att föra talan gentemot byggentreprenören PEAB med dess underentreprenörer. Styrelsen beslutade därför genomföra en s.k. femårsbesiktning enligt kontraktets villkor. En enkät togs fram och delades i slutet av året ut till samtliga medlemmar. Syftet var att uppmärksamma fel i lägenheter och allmänna utrymmen inför femårsbesiktningen 2015.

Styrelsen har under året fortsatt varit uppdelad i arbetsgrupper med olika ansvarsområden. De olika områdena har varit inomhusmiljön (innegruppen), utomhusmiljön (utegruppen), ekonomigruppen samt kommunikationsgruppen. Dessutom har styrelsen deltagit i den s k GA-gruppen, mer om den nedan.

Inomhusmiljön

Föreningslokalen har varit väl utnyttjad under året, dels för övernattningar av besökande till medlemmarna, dels som sammanträdeslokal för styrelsens sammanträden och andra möten. Regler för användning och bokning av lokalen finns på www.uppsala.hsb.se/98fyrisvallen. Lokalen kan också bokas direkt på bokafyrisvallen@gmail.com. Innegruppen har arbetat vidare med att förbättra föreningslokalen. En inventering har gjorts med kontroll av material och dess funktion. Dokument från inventeringen och bruksanvisningar för material finns i den vita pärm som förvaras i föreningslokalen. Ny städmateriel har införskaffats, en brandvarnare har monterats och ordningsreglerna har satts upp på innerdörren.

Städmateriel har också köpts in till tvättstugorna. Dörruppställare har monterats på tvättstugedörrarna samt gathusets gårdsentréer.

Soprummet har under verksamhetsåret rengjorts två gånger. Entreprenören har inte haft möjlighet till flera städningar.

Kontroll av källargångarnas belysning har gjorts. Belysningen har tänts långsamt i flera sektioner varför flera detektorer har bytts ut för snabbare tändning. Tvättstugeentréns belysning har också bytts till snabbtändande Led-belysning.

Sittplatser har monterats i entréerna. Liksom tidigare år har styrelsen beställt och distribuerat filter för tilluften till lägenheterna.

En skadegörelse under hösten, i form av ”taggning” med rits på tre av föreningens glasdörrar och ett fönster har polisanmälts och åtgärdats.

Utomhusmiljön

Efter 2013 års omgörning av innegården återstod att köpa in fler utemöbler för att komplettera de redan befintliga gröna bänkarna och borden. De nya utemöblerna är av märket Grythyttan och består av ett stort bord och sex stolar med rygg (den klassiska sorten med ett skönt gung, modell A2). Utemöblerna har oljats in. Vår nya grill har rengjorts vid några tillfällen, extra galler, en hink och grillverktyg har köpts in. Vår nya gräsmatta har bevattnats vid behov. Vildvuxna äppelträd har beskurits. Med stöd av ett antal boende i föreningen har vi haft en arbetsdag där ett antal aktiviteter genomförts:

- allmän uppstädning av gården, både skräp och ogräs i gräsmattan
- rensat upp och planterat nya växter i våra rabatter, detta kommer fortsätta under 2015
- klippt ner klättrväxterna (klematis) mot pergolan som blivit för vildvuxen och satt upp metalltrådar för dem att klättra på till nästa säsong

- pergolans golv och sittplatser vid ingångar har oljats in två gånger

Utegruppen har påbörjat nästa fas med att förbättra utemiljön genom att planera och få kostnadsförslag på:

- ersätta sedummattorna på utsidan av husen med stenpartier och växter
- yttre hörnet mellan B och C förbättras med stenpartier och växter
- gavel vid E görs om med stenpartier, växter och fler cykelställ
- gavel vid F görs om med stenpartier, växter och fler cykelställ
- gångväg ut mot kommunens cykelväg vid C

Cykelrensningen som inleddes under 2013 har avslutats och ett 40-tal cyklar, som ingen gjort anspråk på har forslats bort. Asfalteringen på lokalgatan utanför 2 C har lagats av extern entreprenör.

Förberedelserna för en framtida installation av solpaneler på fastighetens tak har fortsatt. Bl.a. har en ansökan om subvention för en sådan installation inlämnats till Länsstyrelsen.

Kommunikationsfrågor

Information ut till medlemmarna har liksom tidigare skett efter styrelsemötena i form av medlemsutskick och meddelanden som nyheter på hemsidan.

Styrelsen har under året jobbat med systemet som hanterar portkoder, porttelefoner och tvättstugebokningen. Tidigare har systemet skötts via en dator i vår källare. Tyvärr har den lösningen visat sig vara osäker och instabil. Marknaden har undersökts och systemet är nu flyttat till en extern leverantör, Swesafe, för att säkerställa en bra driftsmiljö med god tillgänglighet, hantering av säkerhetskopior samt hjälp vid ändringar.

Informationen på vår hemsida har förbättrats, bland annat finns nu en kalender där man kan se när föreningslokalen är bokad. Gruppen har också förberett en flytt av hemsidan till ett mer modernt och billigare alternativ, förhoppningen är att en överflytt sker under 2015.

Ekonomi och avtal

Föreningens avtal och lån granskas speciellt av ekonomigruppen inför beslut i styrelsen. Gruppen har haft informella möten och kontakter då bokslut och delbokslut gått igenom och förslag till hela styrelsen i ekonomiska frågor har förberetts. Periodvis föredragning av det ekonomiska resultatet har skett för uppföljning av hela styrelsen. Under året har också pågående avtal diskuterats vid flera tillfällen och gått igenom inför beslut. Det gäller bl.a. nya avtal för elnätsanslutning, hisservice och fastighetsförsäkring.

Firmatecknare, som två i förening undertecknar avtal och också kan fatta beslut om mindre inköp och kompletteringar, har varit Claes Leijon, Göran Malmström, Josephine Falck och förvaltaren Loring Sandberg. Föreningens fakturor hanteras genom ett

elektroniskt system administrerat av Upplands Boservice och har vanligen attesterats av föreningens ordförande.

GA-gruppen

GA-gruppen är den grupp med deltagare från vår förening, brf. Fyrisäng och Uppsalahem som finns för att samordna skötsel och åtgärder för det gemensamma garaget, samordning av parkeringsavgifter, trafiken och vägytor och parkmark i området m.m. Styrelsen har deltagit i de möten som GA-gruppen haft under året. Arbetet under året har fortsatt att vara inriktat på att rätta till de fel som funnits sedan uppförandet av garaget 2008/2009. Trots de åtgärder som Skanska genom sin underentreprenör ShBygg utförde nov 2013 till maj 2014 har problemen i form av takläckage, felaktiga avlopp och elfel, kvarstått. Föreningen har tillsammans de andra parterna i GA-gruppen anfört invändningar mot det utlåtande som avgavs efter besiktning i maj 2014. Under slutet av året har med hjälp av juridisk expertis diskussion med Skanska inletts för att få rättelse på de kvarstående felen.

Seminarieparken

I mars 2014 beslutade Mark- och Miljööverdomstolen, MÖD, att – i enlighet med yrkande i bl.a. föreningens skrivelse från 2013 – fastställa underrättens beslut att underkänna planen att bebygga kvarteret Seminariet med ca 220 lägenheter. Någon plan att bebygga Seminarieparken finns f.n. alltså inte. Emellertid har Uppsala kommun, tillsammans med byggföretaget NCC som äger marken, förklarat att man avser att revidera byggplanerna och återkomma i frågan om ändring av detaljplanen med syfte att (om än i mindre utsträckning än tidigare) bebygga delar av parken. Styrelsen uppmanar till fortsatt bevakning av frågan.

FLERÅRSÖVERSIKT

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.

Belopp i tkr, om inte annat anges.

	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	580	573	573	573	572
Låneskuld kr/kvm	7 007	7 213	7 357	7 500	7 531
Likvida medel	2 077	2 537	2 864	2 965	2 000
Kassalikviditet	132,6%	147,8%	190,9%	214,5%	168,2%
Soliditet	77,7%	77,3%	76,9%	76,5%	76,3%
Överskott för underhåll kr/kvn	165	134	117	151	119
Nettoomsättning	6 507	6 439	6 457	6 657	5 355
Resultat efter finansiella poste	-1 311	823	675	905	694
Årets resultat	-1 311	823	675	905	694
Eget kapital	234 356	235 667	234 844	234 169	233 264
varav underhållsfond	1 419	1 127	844	255	0
Utfört underhåll	380	1	0	104	28

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

Ekonomisk ställning och resultat

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

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 656 521
Årets resultat	-1 310 626
Att disponera	<u>345 895</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	298 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-380 164
Balanserat resultat	<u>428 059</u>
	345 895

RESULTATRÄKNING	Not	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 507 100	6 439 112
Summa rörelseintäkter		6 507 100	6 439 112
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 2 922 356	- 2 612 831
Övriga externa kostnader	4	- 42 100	- 16 022
Personalkostnader	5	- 118 195	- 114 382
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 2 517 443	- 437 875
Summa rörelsekostnader		- 5 600 094	- 3 181 111
<i>Rörelseresultat</i>		907 006	3 258 001
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 519	41 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 2 227 151	- 2 476 169
Summa finansiella poster		-2 217 632	-2 434 687
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-1 310 626	823 315
<i>Resultat före skatt</i>		-1 310 626	823 315
<i>Årets resultat</i>		-1 310 626	823 315

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	299 442 103	301 959 546
Pågående nyanläggningar		0	380 164
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		299 442 103	302 339 710
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		299 442 603	302 340 210
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	3 747	2 000
Övriga fordringar	11	2 089 046	1 048 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	85 279	146 570
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 178 072	1 197 032
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	0	1 530 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	1 530 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	29 263	0
<i>Summa kassa och bank</i>		29 263	0
Summa omsättningstillgångar		2 207 335	2 727 032
SUMMA TILLGÅNGAR		301 649 938	305 067 242

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		232 590 994	232 590 994
Fond för yttre underhåll		<u>1 419 360</u>	<u>1 127 289</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		234 010 354	233 718 283
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 656 521	1 125 278
Årets resultat		<u>-1 310 626</u>	<u>823 315</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		345 895	1 948 592
Summa eget kapital	15	234 356 249	235 666 875
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	<u>65 628 671</u>	<u>67 555 190</u>
Summa långfristiga skulder		65 628 671	67 555 190
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	450 640	459 184
Leverantörsskulder		273 252	366 577
Övriga skulder	17	17 640	82 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>923 486</u>	<u>936 842</u>
Summa kortfristiga skulder		1 665 018	1 845 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 649 938	305 067 242

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		<u>71 042 000</u>	<u>71 042 000</u>
Summa ställda säkerheter		71 042 000	71 042 000

Ansvarförbindelser

Inga Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagen årsredovisning och budget.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 96-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 95 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.

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning – de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

Resultat efter finansiella poster och årets resultat – se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond – se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 1 Förenklat kassaflöde		
Resultat efter finansiella poster	-1 310 626	823 315
Tillkommer: avskrivningar	2 517 443	437 875
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-1 935 063	-1 360 635
Årets förenklade kassaflöde	-728 246	-99 445

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning).

Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 464 794	5 404 008
Hysesintäkter lokaler	10 200	15 600
Hysesintäkter garage	181 650	180 175
Hysesintäkter p-platser	308 800	291 350
Hysesrabatter	-1 670	0
Överlåtelseavgift	6 666	22 169
Pantförskrivningsavgift	6 664	14 195
Intäkter vatten	186 900	183 692
Intäkter el	342 596	327 923
Övriga intäkter	500	0
Summa nettoomsättning	6 507 100	6 439 112

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 3 Fastighets- och driftkostnader		
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	133 759	130 272
Serviceavtal	10 838	5 163
Entreprenadstäd	172 036	169 542
Besiktningkostnader	7 931	7 818
Snörenhållning	12 763	7 778
Förbrukningsmaterial	26 473	24 207
Reparationer	172 032	104 416
Elavgifter	668 382	702 731
Uppvärmning	297 985	409 634
Vatten och avlopp	214 588	182 146
Sophämtning	107 577	126 995
Avgift till samfällighetsförening	120 143	130 504
Fastighetsförsäkringar	86 322	75 895
Kabel-TV, bredband m.m.	214 176	211 430
Administrativ förvaltning enligt avtal	107 629	106 788
Vicevärdstjänster enl avtal	141 568	138 992
Ovriga externa tjänster, drift	4 386	16 816
Studie- och fritidsverksamhet	8 382	10 832
Medlems- och föreningsavgifter	30 900	30 900
Övriga driftkostnader	4 321	19 043
Summa driftkostnader	2 542 192	2 611 902
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	929
Planerat underhåll mark	380 164	0
Summa underhållskostnader	380 164	929
Summa fastighets- och driftkostnader	2 922 356	2 612 831
Not 4 Övriga externa kostnader	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	27 359	0
Kontorsmateriel och liknande	0	1 126
Telefon och porto	2 368	1 184
Konsultarvoden	5 056	0
Revisionsarvode extern revisor *	7 317	13 712
Summa övriga externa kostnader	42 100	16 022

*Kostnaden för revision perioden 130101-131231 avser revision för åren 2012 och 2013.

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<i>Not 5 Personalkostnader</i>		
Styrelsearvode	90 132	82 930
Revisionsarvode föreningsrevisor	2 220	2 200
Arvode valberedning	2 664	5 280
Övriga arvoden	0	2 670
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 179	21 302
<i>Summa personalkostnader</i>	118 195	114 382

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<i>Not 6 Av- och nedskrivningar</i>		
Avskrivning byggnader	2 517 443	437 875
<i>Summa av- och nedskrivningar</i>	2 517 443	437 875

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<i>Not 7 Finansiella poster</i>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 556	10 160
Ränteintäkter från placeringar	2 465	28 136
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	498	299
Ränteintäkter från skattekonto	0	93
Övriga ränteintäkter	0	2 794
Räntekostnader	-2 227 151	-2 476 169
<i>Summa finansiella poster</i>	-2 217 632	-2 434 687

Not 8 Materiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	243 351 000	243 351 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-1 676 454	-1 238 579
Årets avskrivningar, byggnader	-2 517 443	-437 875
Bokförda värden byggnader	239 157 103	241 674 546
Mark	60 285 000	60 285 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	299 442 103	301 959 546
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	154 000 000	154 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	44 000 000	44 000 000
Not 9 Andra långfr. värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500
Not 10 Kundfordringar	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	3 747	2 000
Summa kundfordringar	3 747	2 000
Not 11 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	2 047 052	1 006 459
Avräkning skatter och avgifter	316	325
Övriga fordringar	41 678	41 678
Summa övriga fordringar	2 089 046	1 048 462

**Not 12 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	14 750	13 457
Sophämningskostnader	7 297	0
Försäkringspremier	0	86 322
Kabel TV-avgifter m.m.	41 332	15 746
Förvaltningsavtal	0	25 992
Upplupna ränteintäkter	0	5 053
Övrigt upplupet och förutbetalt	21 900	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	85 279	146 570

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2014-12-31	2013-12-31
HSB Uppsala, bunden placering	0	1 530 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 530 000

Not 14 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken	29 263	0
Summa kassa och bank	29 263	0

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	159 505 994			159 505 994
Upplåtelseavgifter	73 085 000			73 085 000
<i>Summa medlemsinsatser</i>	<i>232 590 994</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>232 590 994</i>
Underhållsfond	1 127 289	292 071		1 419 360
Balanserat resultat	1 125 278	531 244		1 656 522
Redovisat resultat	823 315	-823 315	-1 310 626	-1 310 626
	<u>235 666 875</u>	<u>0</u>	<u>-1 310 626</u>	<u>234 356 250</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Nordea Hypotek AB	3,00%	2019-02-20	12 432 530
Nordea Hypotek AB	3,90%	2015-05-20	29 873 279
Stadshypotek	2,88%	2019-03-30	13 923 502
Stadshypotek	2,82%	2018-03-30	9 850 000
Summa			66 079 311
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			450 640
Summa			65 628 671

Not 17 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	8 388	801
Avräkning sociala avgifter	7 752	272
Depositioner	1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder	0	80 000
Summa övriga skulder	17 640	82 573

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Reparationskostnader	0	7 437
Underhållsutgifter	21 750	0
Kostnader för förvaltningsavtal	3 000	2 663
Arvode revision	7 191	6 924
Elavgifter	73 366	70 813
Uppvärmningskostnader	70 278	79 881
Sophämningskostnader	2 785	8 909
Förutbetalda hyror och avgifter	517 738	488 586
Upplupna räntekostnader	225 682	243 152
Övrigt upplupet och förutbetalt	1 696	28 477
Summa uppl kostn och förutbet int	923 486	936 842

Uppsala 2015 -

Claes Leijon

Göran Malmström

Josephine Falck

Bengt Robertson

Matthias Palmér

Malin Blomdahl

Clas Gejke

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-

Matz Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor