

Styrelsen för Riksbyggen Brf Uppsalahus nr 4 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 till och med 2013-08-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Föreningens ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 826 072 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 693 131 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 301 723 kr.

Under året som gått har styrelsen fokuserat på att effektivisera och omförhandla leverantörsavtalen för föreningen. Följande förändringar har implementerats:

- avtalet med Fejax AB har sagts upp och nytt städavtal har tecknats med Ekeby städ.
- avtalet med Upplands Boservice AB har sagts upp och nytt avtal har upphandlats för ekonomihantering med SBC.
- efter upphandling av bredbandstjänster har avtalet med Uppsala Stadsnät uppgraderats till en bastjänst från AllTele med möjlighet för medlemmarna att välja andra tjänster.
- avtalet för fastighetsskötsel med Holktis AB har avslutats och nytt avtal har tecknats med Sommarro Fastighetstjänst.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 718 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

### *Fem år i sammandrag*

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

|                         | <u>2012-2013</u> | <u>2011-2012</u> | <u>2010-2011</u> | <u>2009-2010</u> | <u>2008-2009</u> |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Genomsnittlig årsavgift |                  |                  |                  |                  |                  |
| bostäder kr/kvm         | 718              | 718              | 718              | 718              | 718              |
| Låneskuld kr/kvm        | 2 861            | 2 920            | 2 981            | 3 157            | 3 324            |
| Likvida medel           | 3 654            | 2 512            | 1 747            | 2 271            | 1 913            |
| Soliditet               | 17,8%            | 15,8%            | 14,4%            | 12,1%            | 9,4%             |
| Årets resultat          | 826              | 572              | 757              | 1 072            | 718              |
| Eget kapital            | 7 203            | 6 377            | 5 805            | 5 048            | 3 976            |
| varav underhållsfond    | 5 248            | 5 243            | 4 756            | 4 056            | 3 356            |
| Utfört underhåll        | 302              | 695              | 213              | 0                | 0                |

### ***Fastighet***

Föreningens fastighet Salabacke 15:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 80 732 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 788 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1953.

### ***Lägenhetsfördelning***

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrmingsenheter:

|                                                                      |         | Antal      |
|----------------------------------------------------------------------|---------|------------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt<br>med sammanlagd yta av 9 467 kvm | 1 roks  | 12         |
|                                                                      | 1 rok v | 18         |
|                                                                      | 1 rok   | 6          |
|                                                                      | 2 rok   | 108        |
|                                                                      | 3 rok   | 36         |
| Summa bostadslägenheter                                              |         | <u>180</u> |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Lokaler med bostadsrätt   | 1  |
| Garage, varm              | 36 |
| Garage, kall              | 42 |
| P-plats med motorvärmare  | 11 |
| P-plats utan motorvärmare | 9  |
| MC garage                 | 2  |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

### ***Underhåll av fastigheten***

Följande åtgärder har gjorts på och kring fastigheten:

- Vi har under året genomfört två takrenoveringar som varit nödvändiga på grund av fukt som trängt in och skadat taket. Detta har även kombinerats med installation av "mögelseppor" på berörda vindar för att förbättra ventilationen på vindarna. Fortsatt installation av dessa kommer ske i övriga hus för att undvika fuktskador i framtiden.
- Vi har under året tagit fram en ny underhållsplan som vi kan förhålla oss till över längre sikt.
- Ventilationsrengöring av samtliga köksfläktar har utförts av kvalificerade fackmän.
- Antalet parkeringsplatserna på Gröna gatan 3 har optimerats till 2 st (från tidigare 4 st).
- En cykelrensning har återigen genomförts.
- En vattenskada har reparerats på Årstagatan 18.

### **Föreningens underhållsfond**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 248 285 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 700 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 301 723 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

### **Medlemsantal**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 221.  
Under året har 21 bostadsrätter överlåtit.

### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning:

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Johannes Ciparsons (fd Jiman) | Ordförande      |
| Lena Berger                   | Vice ordförande |
| Pia Edfeldt                   | Sekreterare     |
| Mats Sagström                 | Ledamot         |
| Ulf Elfving                   | Ledamot         |
| Christer King Edeborg         | Ledamot         |
| Johannes Berglund             | Ledamot         |

Suppleanter är:

Maria Berggren  
Per Danielsson  
Kerstin Holm  
Isabel Vendin  
Isabelle Anger

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Lena Berger, Johannes Berglund, Johannes Ciparsons, Pia Edfeldt och Mats Sagström samt suppleanterna Ulf Elfving och Christer King Edeborg.

### **Revisorer**

Revisor är Tomas Jonasson från Borev Revisionsbyrå AB.

### **Valberedning**

I valberedningen ingår Rita Nilsson och Gunilla Brandt.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 december 2012.  
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

### ***Skötsel av fastigheterna***

För fastighetsskötsel har HolkTis AB anlåtats.

För städ har Fejax AB anlåtats fram till sista juni och därefter har Ekeby Städ anlåtats.

För ventilationsservice har Upplands Ventilationstjänst anlåtats.

### ***Administration***

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***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 2013-08-31 | 867 059          |
| Årets resultat                 | 826 072          |
| Att disponera                  | <u>1 693 131</u> |

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

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan      | 700 000          |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll | -301 723         |
| Balanserat resultat                                      | <u>1 294 854</u> |
|                                                          | 1 693 131        |

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                     | Not | <b>2012-09-01 -<br/>2013-08-31</b> | <b>2011-09-01 -<br/>2012-08-31</b> |
|--------------------------------------------|-----|------------------------------------|------------------------------------|
| Nettoomsättning                            | 1   | 7 583 073                          | 7 569 013                          |
| <i><b>Fastighetskostnader</b></i>          |     |                                    |                                    |
| Drift                                      | 2   | - 4 076 525                        | - 3 992 078                        |
| Underhåll                                  | 3   | - 301 723                          | - 694 917                          |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift           |     | - 364 197                          | - 185 833                          |
| Avskrivningar                              | 5   | - 949 600                          | - 908 906                          |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |     | <b>1 891 029</b>                   | <b>1 787 279</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>1 891 029</b>                   | <b>1 787 279</b>                   |
| <i><b>Finansiella poster</b></i>           |     |                                    |                                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 4   | 33 691                             | 45 047                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | - 1 098 647                        | - 1 260 078                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>826 072</b>                     | <b>572 248</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>826 072</b>                     | <b>572 248</b>                     |

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                   | Not | 2013-08-31        | 2012-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <i>Anläggningstillgångar</i>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader                                    | 5   | 35 167 990        | 36 056 787        |
| Mark                                         | 5   | 1 230 500         | 1 230 500         |
| Inventarier                                  | 5   | 188 210           | 132 682           |
|                                              |     | <u>36 586 700</u> | <u>37 419 969</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                |     | 90 100            | 90 100            |
|                                              |     | <u>90 100</u>     | <u>90 100</u>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>36 676 800</b> | <b>37 510 069</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| I avräkning med HSB Uppsala                  |     | 3 639 540         | 2 501 561         |
| Kundfordringar                               | 6   | 1 113             | 0                 |
| Avräkning skatter och avgifter               |     | 1 463             | 1 457             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7   | 154 268           | 283 543           |
|                                              |     | <u>3 796 384</u>  | <u>2 786 561</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 8   | 12 906            | 8 852             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>3 809 290</b>  | <b>2 795 413</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |     | <b>40 486 090</b> | <b>40 305 482</b> |

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                  | Not | <b>2013-08-31</b> | <b>2012-08-31</b> |
|------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                                |     |                   |                   |
| Insatser                                                         |     | 261 763           | 261 763           |
| Fond för yttre underhåll                                         |     | 5 248 285         | 5 243 202         |
|                                                                  |     | <u>5 510 048</u>  | <u>5 504 965</u>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                                 |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                              |     | 867 059           | 299 894           |
| Årets resultat                                                   |     | 826 072           | 572 248           |
|                                                                  |     | <u>1 693 131</u>  | <u>872 142</u>    |
| <b><i>Summa eget kapital</i></b>                                 | 9   | 7 203 179         | 6 377 106         |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                               |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                      | 10  | 31 113 057        | 31 767 933        |
|                                                                  |     | <u>31 113 057</u> | <u>31 767 933</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                               |     |                   |                   |
| Nästa års amortering av långfristiga skulder                     | 10  | 654 876           | 654 876           |
| Leverantörsskulder                                               |     | 266 516           | 231 417           |
| Skatteskulder                                                    |     | 104 830           | 118 734           |
| Fond för inre underhåll                                          |     | 176 955           | 178 102           |
| Övriga skulder                                                   | 11  | 100               | 100               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                     | 12  | 966 577           | 977 213           |
|                                                                  |     | <u>2 169 854</u>  | <u>2 160 443</u>  |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>                            |     | <b>40 486 090</b> | <b>40 305 482</b> |
| <b><i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i></b> |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                           |     | 49 985 000        | 49 985 000        |
| <b><i>Ansvarsförbindelser</i></b>                                |     | Inga              | Inga              |

### ***Tilläggsupplysningar***

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

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

#### ***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. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

#### ***Inventarier***

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid mellan 5 och 10 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 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 16 212 793 kronor. 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.

#### ***Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

|                              | 2012-09-01 -<br>2013-08-31 | 2011-09-01 -<br>2012-08-31 |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| till styrelsen               | 133 500                    | 133 500                    |
| till föreningsvald revisor   | 10 750                     | 11 200                     |
| löner och andra ersättningar | 4 000                      | 2 000                      |
| sociala kostnader            | 34 153                     | 35 634                     |
| summa                        | <u>182 403</u>             | <u>182 334</u>             |



|                                        | <b>2012-09-01 -<br/>2013-08-31</b> | <b>2011-09-01 -<br/>2012-08-31</b> |
|----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b><i>Not 1 Nettoomsättning</i></b>    |                                    |                                    |
| Årsavgifter bostäder                   | 6 801 168                          | 6 802 422                          |
| Årsavgifter lokaler                    | 292 644                            | 292 644                            |
| Hysesintäkter lokaler                  | 103 665                            | 107 329                            |
| Hysesintäkter garage                   | 295 427                            | 286 847                            |
| Hysesintäkter p-platser                | 36 907                             | 30 651                             |
| Hysesintäkter övriga objekt            | 900                                | 1 000                              |
| Hysesrabatter                          | 0                                  | -448                               |
| Kabel TV- och bredbandsavgifter        | 4 740                              | 4 740                              |
| Överlåtelseavgift                      | 24 304                             | 28 210                             |
| Pantförskrivningsavgift                | 14 145                             | 15 208                             |
| Övriga intäkter                        | 9 173                              | 410                                |
|                                        | <u>7 583 073</u>                   | <u>7 569 013</u>                   |
|                                        |                                    |                                    |
|                                        | <b>2012-09-01 -<br/>2013-08-31</b> | <b>2011-09-01 -<br/>2012-08-31</b> |
| <b><i>Not 2 Driftkostnader</i></b>     |                                    |                                    |
| Fastighetsskötsel                      | 517 260                            | 501 033                            |
| Serviceavtal                           | 33 138                             | 70 144                             |
| Entreprenadstäd                        | 134 738                            | 100 000                            |
| Sotning och rengöring kanaler          | 84 406                             | 0                                  |
| Förbrukningsmaterial                   | 16 487                             | 61 732                             |
| Reparationer                           | 483 724                            | 622 792                            |
| Elavgifter                             | 178 401                            | 177 859                            |
| Uppvärmning                            | 1 341 844                          | 1 281 377                          |
| Vatten och avlopp                      | 352 226                            | 314 577                            |
| Sophämtning                            | 158 349                            | 179 319                            |
| Fastighetsförsäkringar                 | 108 949                            | 70 289                             |
| Kabel-TV, bredband m.m.                | 214 457                            | 213 719                            |
| Styrelsearvode                         | 133 500                            | 133 500                            |
| Revisionsarvode                        | 10 750                             | 11 200                             |
| Övriga arvoden                         | 4 000                              | 2 000                              |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 156 540                            | 151 732                            |
| Medlems- och föreningsavgifter         | 4 320                              | 12 960                             |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter    | 34 153                             | 35 634                             |
| Övriga driftkostnader                  | 109 283                            | 52 212                             |
|                                        | <u>4 076 525</u>                   | <u>3 992 078</u>                   |

|                                                  | 2012-09-01 -<br>2013-08-31 | 2011-09-01 -<br>2012-08-31 |
|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Not 3 Underhållskostnader</b>                 |                            |                            |
| Planerat underhåll tak                           | 38 500                     | 575 086                    |
| Planerat underhåll fasad                         | 18 772                     | 0                          |
| Planerat underhåll mark                          | 0                          | 118 550                    |
| Planerat underhåll värme                         | 121 875                    | 0                          |
| Planerat underhåll vatten och avlopp             | 0                          | 1 281                      |
| Planerat underhåll övrig utrustning              | 122 576                    | 0                          |
|                                                  | <u>301 723</u>             | <u>694 917</u>             |
| <b>Not 4 Ränteintäkter och liknande</b>          |                            |                            |
|                                                  | 2012-09-01 -<br>2013-08-31 | 2011-09-01 -<br>2012-08-31 |
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.      | 32 595                     | 34 430                     |
| Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar     | 1 090                      | 774                        |
| Ränteintäkter från skattekonto                   | 6                          | 9 843                      |
|                                                  | <u>33 691</u>              | <u>45 047</u>              |
| <b>Not 5 Materiella anläggningstillgångar</b>    | 2013-08-31                 | 2012-08-31                 |
| <i>Fastigheter</i>                               |                            |                            |
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde            | 54 641 367                 | 54 641 367                 |
| Ingående avskrivningar på byggnader              | -18 584 580                | -17 713 210                |
| Årets avskrivningar, byggnader                   | -888 797                   | -871 370                   |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                 | <u>35 167 990</u>          | <u>36 056 787</u>          |
| Mark                                             | 1 230 500                  | 1 230 500                  |
| <b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b> | <u>36 398 490</u>          | <u>37 287 287</u>          |
| <b>Taxeringsvärde byggnader</b>                  | 58 788 000                 | 49 380 000                 |
| <b>Taxeringsvärde mark</b>                       | 21 944 000                 | 14 777 000                 |
| <i>Inventarier</i>                               |                            |                            |
| Inventarier, ing anskaffningsvärde               | 1 171 968                  | 1 171 968                  |
| Årets anskaffning                                | 116 331                    | 0                          |
| Ingående avskrivningar på inventarier            | -1 039 286                 | -1 001 750                 |
| Årets avskrivningar på inventarier               | -60 803                    | -37 536                    |
| <b>Restvärde inventarier</b>                     | <u>188 210</u>             | <u>132 682</u>             |

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6 Kundfordringar</b> | <b>2013-08-31</b> | <b>2012-08-31</b> |
| Kundfordringar              | 1 113             | 0                 |
|                             | <u>1 113</u>      | <u>0</u>          |

|                                                           |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2013-08-31</b> | <b>2012-08-31</b> |
| Fastighetsavgift                                          | 0                 | 93 857            |
| Kostnader för vatten och avlopp                           | 11 650            | 29 438            |
| Sophämningskostnader                                      | 25 760            | 11 619            |
| Försäkringspremier                                        | 36 900            | 35 144            |
| Kabel TV-avgifter m.m.                                    | 7 983             | 7 949             |
| Förvaltningsavtal                                         | 42 470            | 41 250            |
| Övrig förutbetald fastighetsförvaltning                   | 9 900             | 26 267            |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 19 605            | 23 413            |
| Övrigt upplupet och förutbetalt                           | 0                 | 14 606            |
|                                                           | <u>154 268</u>    | <u>283 543</u>    |

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 8 Kassa och bank</b> | <b>2013-08-31</b> | <b>2012-08-31</b> |
| Handkassa                   | 2 641             | 1 762             |
| Handelsbanken               | 10 265            | 7 090             |
|                             | <u>12 906</u>     | <u>8 852</u>      |

|                                         |                         |                              |                            |                         |
|-----------------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| <b>Not 9 Förändring av eget kapital</b> | Belopp vid årets ingång | Disposition enl stämmobeslut | Räkenskaps- årets resultat | Belopp vid årets utgång |
| Insatser                                | 261 763                 |                              |                            | 261 763                 |
| Underhållsfond                          | 5 243 202               | 5 083                        |                            | 5 248 285               |
| Balanserat resultat                     | 299 894                 | 567 165                      |                            | 867 059                 |
| Redovisat resultat                      | <u>572 248</u>          | <u>-572 248</u>              | 826 072                    | <u>826 072</u>          |
|                                         | 6 377 106               |                              |                            | 7 203 179               |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare                                   | Ränta | Löptid     | Skuldbelopp |
|----------------------------------------------|-------|------------|-------------|
| Swedbank                                     | 3,89% | 2014-09-25 | 6 910 000   |
| Swedbank                                     | 3,54% | 2015-04-24 | 3 700 000   |
| Swedbank                                     | 2,68% | 2013-09-28 | 4 050 000   |
| Swedbank                                     | 4,42% | 2016-12-20 | 3 480 583   |
| Nordea Hypotek AB                            | 3,16% | 2013-09-19 | 4 836 000   |
| Swedbank                                     | 2,69% | 2013-07-28 | 4 053 000   |
| Stadshypotek                                 | 2,99% | 2015-06-30 | 4 738 350   |
| Summa                                        |       |            | 31 767 933  |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |       |            | 654 876     |
| Summa                                        |       |            | 31 113 057  |
| Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år     |       |            | 28 493 553  |

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

|              | 2013-08-31 | 2012-08-31 |
|--------------|------------|------------|
| Depositioner | 100        | 100        |
|              | <u>100</u> | <u>100</u> |

**Not 12 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

|                                        | 2013-08-31     | 2012-08-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Löner och arvoden                      | 135 500        | 133 500        |
| Arbetsgivaravgifter                    | 42 574         | 41 946         |
| Reparationskostnader                   | 4 634          | 0              |
| Arvode revision                        | 11 200         | 11 200         |
| Övriga fastighetsförvaltningskostnader | 844            | 0              |
| Elavgifter                             | 19 163         | 18 239         |
| Uppvärmningskostnader                  | 12 509         | 16 997         |
| Förutbetalda hyror och avgifter        | 599 100        | 554 757        |
| Upplupna räntekostnader                | 141 053        | 163 135        |
| Övrigt upplupet och förutbetalt        | 0              | 37 439         |
|                                        | <u>966 577</u> | <u>977 213</u> |

Uppsala 2013-



Johannes Ciparsons (fd Jiman)



Lena Berger



Pia Edfeldt



Mats Sagström



Ulf Elfving



Christer King Edeborg



Johannes Berglund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013- *11-13*



Tomas Jonasson  
Borev Revisionsbyrå AB

## Borev revisionsbyrå AB

### Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Uppsalahus nr 4 org.nr. 717600-6224

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Uppsalahus nr 4 för räkenskapsåret 2012.09.01 – 2013.08.31

### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012.09.01. – 2013.08.31

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

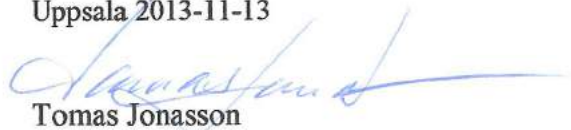
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Uppsala 2013-11-13



Tomas Jonasson

Godkänd revisor