

# Årsredovisning 2013

för

Nya Bostadsföreningen Magistern u.p.a



# Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstkatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för

# Nya Bostadsföreningen Magistern u.p.a.

717600-5978

Räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Nya Bf Magistern, 717600-5978 får härmed avge årsredovisning för 2013. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

### Föreningens byggnader

Fastigheten, som uppfördes år 1929, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 63:1. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av ett bostadshus med 20 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 8 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala bostadsytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 325 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök  
7 st 3 rum och kök  
10 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 10 % av årets vinst.

Under den närmaste 10-årsperioden planeras följande underhåll/investeringar av föreningens fastighet:

Renovering av befintliga hissar och hissmaskiner  
Fasadrenovering  
Genom att noggrant följa tillståndet hos fastighetens grundpålar ta ställning till behov av ytterligare åtgärder nödvändiga för fastigheten

Styrelsen beräknar att ovan nämnda underhållsåtgärder ska täckas av fonderade medel och nyupptagna lån.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med:  
- PD Miljövård AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och städ  
- Uppsala Lyftservice AB, hisservice  
- Upplands Brandservice, service brandskyddsmaterial  
- Ventilation och Sotningstjänst Åke Huss AB

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2001-04-18.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning. Inga andrahandsuthyrningar har skett under året. Däremot disponerar, med godkännande från styrelsen, Erik Norman sin farmors (Britta Norman) lägenhet (lgh 1401).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av basbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet.

### Organisationsanslutning

Bostadsföreningen Nya Magistern är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis, samt webb-support, som styrelsen och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

## Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 5 ledamöter med 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-03-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sven Wahlberg	Ordförande och projektledare
Lars Olof JanOls	Vicevärd och kassör
Håkan Sandler	Sekreterare
Håkan Larsson	Ledamot och projektledare
Viveca Odling	Ledamot
Kerstin Wilbrand	Suppleant (fr.o.m 130319)
Carola Lindbäck	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens medlemmar i förening.

- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden  
Utöver dessa har ett samverkansmöte med Bf Vasa hållits.

### Revisorer

Olof Pedersén  
Stephan Wilbrand  
Per Silenstam, suppleant

### Valberedning

Mats Annebäck och Berit Silenstam

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av återkommande hissproblem och påpekanden från Inspecta har förberedande utredning inför tänkt hissrenovering inletts.

Målning av takkåpor har utförts och alla plåtfogar på taket har målats med vattentålig specialfärg.

Alla balkonger har erhållit ny puts på undersidan och har ommålats på ovansidan.

Gästrummet i källaren har kompletterats med brandvarnare, vädringshängare, klädkrokar mm.

Kartläggning av bärande väggar i föreningens samtliga lägenheter har genomförts och digitalisering pågår.

VISMAS digitala fakturasystem (IM) har fr.o.m. 1.1 2013 tagits i bruk.

Plombering av ej i bruk varande rökkanaler i kök har utförts.

Entré grindarna till innergården har målats om.

Nivåmätning av huskroppen (Bjerking) har utförts enligt plan.

Slutamortering av rörligt lån på 193 750 kr i Handelsbanken har utförts den 10.1 2013.

Omsättning av 2 lån till betydligt mer förmånlig räntenivå har genomförts. 1 rörligt lån har bundits i 5 år med mycket förmånlig ränta.

Föreningens transaktionskonto har flyttats från icke räntebärande konto i Swedbank till räntebärande konto i Handelsbanken.

Efter förhandling har kostnad för fastighetsförsäkring i Länsförsäkringar sänkts avsevärt.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Oförändrade årsavgifter

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

### Inkomstskatt

Föreningen inkomstbeskattas inte för ränteintäkter.

### Budget för nästa år

Renoveringsarbete avseende föreningens hissar planeras inledas under kommande verksamhetsår. Ekonomiseringen av detta beräknas ske via i budgeten avsatta 1 000 000 kr (motsvarar nytt lån), samt via föreningens disponibla bankmedel.

Underhåll i form av yttre målning av fönstren, lagning av trädetaljer med begynnande röta i anslutning till fönstren och lagning av en del skador i fasadens puts planeras ske under senare delen av våren 2014. Detta, liksom erfarenheterna från de gångna åren, motiverar väl en reparationsbudget totalt i storlek motsvarande ca 200 000 kr.

För att ytterligare förbättra budgetkontrollen och den ekonomiska uppföljningen i 2014 års budget avseende fastighetskostnader har fler underrubriker för specifika områden skapats.

Baserat på gångna vintrars fjärrvärmekonsumtion kan fjärrvärmebudgeten motiveras ligga kvar på oförändrad nivå jämfört 2013.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service Uppsala AB.

### Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 237	1 236	1 222	1 174
Årets resultat, tkr	103	98	139	-301
Underhållsfond, tkr	218	208	194	476
Årsavgift per kvm bostadsyta	513,6	513,6	507,5	489,2
Lån per kvm bostadsyta	1 451,4	1 578,0	1 625,6	1 351,0
Genomsnittlig skuldränta, %	3,2	3,5	5,2	5,5
Fastighetens belåningsgrad	88,4	92,5	91,8	93,3
Taxeringsvärde, tkr	26 000	23 000	23 000	23 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

### Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	344 870
årets resultat	103 179
<b>Totalt</b>	<b>448 049</b>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond i ny räkning överförs	10 317 438 251
<b>Totalt</b>	<b>448 568</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 233 661	1 235 516
Övriga intäkter		2 899	-
<b>S:a Nettoomsättning</b>		1 236 560	1 235 516
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-782 017	-732 410
Fastighetsavgift		-24 200	-27 300
Övriga externa kostnader		-44 827	-68 127
Personalkostnader	3	-14 876	-26 300
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-865 920	-854 137
Avskrivningar	4,5	-156 350	-156 350
<b>Rörelseresultat</b>		214 290	225 029
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		3 030	2 298
Räntekostnader		-114 141	-129 439
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		103 179	97 888
<b>Resultat före skatt</b>		103 179	97 888
<b>Årets resultat</b>		103 179	97 888



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 817 200	3 968 041
Inventarier	5	9 011	14 520
		<u>3 826 211</u>	<u>3 982 561</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag <i>inträda Sbc</i>		2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 828 211</u>	<u>3 984 561</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		16 940	68 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 760	28 440
		<u>45 700</u>	<u>97 354</u>
<i>Kassa och bank</i>		647 991	590 279
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>693 691</u>	<u>687 633</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 521 902</u>	<u>4 672 194</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		226 003	226 003
Reservfond		4 805	4 805
Underhållsfond		218 076	208 276
		<u>448 884</u>	<u>439 084</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		344 870	256 783
Årets resultat		103 179	97 888
		<u>448 049</u>	<u>354 671</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>896 933</u>	<u>793 755</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		3 298 942	3 538 012
		<u>3 298 942</u>	<u>3 538 012</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		75 612	130 148
Leverantörsskulder		78 939	37 295
Skatteskulder		1 886	570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	169 590	172 414
		<u>326 027</u>	<u>340 427</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 521 902</u>	<u>4 672 194</u>

**Ställda panter och säkerheter**  
Fastighetsinteckningar

3 795 300      3 795 300

**Ansvarsförbindelser**

Inga      Inga

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Definition av nyckeltal**

Genomsnittlig skuldränta  
Fastighetens belåningsgrad

*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*  
*Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde*

#### **Omsättningstillgångar**

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### **Underhållsfond**

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

#### **Fordringar**

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas 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 nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	1,5
Takrenovering	2
Stamrenovering	2
Parkeringsplatser	5
Ventilation	6,66
Datanät/bredband	20
Renovering Tvättstuga	5
Byte avlopp i källare	2,5
Gårdrenovering	10
Inventarier	20

### **Antal anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## **Noter**

### **Not 1 Föreningens intäkter**

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Garage och p-platser	33 600	33 600
Övriga hyror	3 600	1 400
Årsavgifter	1 194 216	1 194 216
Kravavgift	200	300
Överlåtelseavgift	-	2 200
Frysboxavgift	1 600	1 600
Pantsättningsavgift	445	2 200
<b>Summa</b>	<b>1 233 661</b>	<b>1 235 516</b>

### **Not 2 Fastighetskostnader**

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Fastighetsskötsel	51 337	55 260
Städ	34 128	35 836
Hissbesiktning	3 143	2 911
Övriga fastighetskostnader	5 276	16 120
Reparationer	180 733	82 011
Reparation hissar	44 951	7 222
Reparation byggnad	10 363	108 753
Serviceavtal	5 814	11 233
El	44 604	36 371
Fjärrvärme	287 920	271 573
Vatten	37 700	39 325
Sophämtning	36 000	27 431
Fastighetsförsäkring	20 831	19 699
Kabel-Tv	19 217	18 665
<b>Summa</b>	<b>782 017</b>	<b>732 410</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	13 167	10 000
Vicevärdsarvode	1 833	10 000
Totala löner och ersättningar	15 000	20 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-124	6 300
<b>Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>14 876</b>	<b>26 300</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	585 000	585 000
Utgående anskaffningsvärde	585 000	585 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-284 525	-275 750
Årets avskrivning på byggnad	-8 775	-8 775
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-293 300	-284 525
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>291 700</b>	<b>300 475</b>
<b>Takrenovering</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	650 000	650 000
Utgående anskaffningsvärde	650 000	650 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-220 764	-207 764
Årets avskrivningar	-13 000	-13 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-233 764	-220 764
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>416 236</b>	<b>429 236</b>
<b>Stamrenovering</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	3 041 500	3 041 500
Utgående anskaffningsvärde	3 041 500	3 041 500
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-694 130	-633 300
Årets avskrivningar	-60 830	-60 830
Utgående avskrivningar enligt plan	-754 960	-694 130

<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>2 286 540</b>	<b>2 347 370</b>
<b><i>Renovering Ventilation</i></b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	202 500	202 500
Utgående anskaffningsvärde	202 500	202 500
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-108 000	-94 500
Årets avskrivningar	-13 500	-13 500
Utgående avskrivningar enligt plan	-121 500	-108 000
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>81 000</b>	<b>94 500</b>
<b><i>Renovering Tvättstuga</i></b>		
Anskaffningsvärde		
Årets anskaffning	218 091	218 091
Utgående anskaffningsvärde	218 091	218 091
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-21 810	-10 905
Årets avskrivningar	-10 905	-10 905
Utgående avskrivningar enligt plan	-32 715	-21 810
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>185 376</b>	<b>196 281</b>
<b><i>Renovering avlopp i källare</i></b>		
Anskaffningsvärde		
Årets anskaffning	332 713	332 713
Utgående anskaffningsvärde	332 713	332 713
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-16 636	-8 318
Årets avskrivningar	-8 318	-8 318
Utgående avskrivningar enligt plan	-24 954	-16 636
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>307 759</b>	<b>316 077</b>
<b><i>Renovering gård</i></b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	355 128	355 128
Utgående anskaffningsvärde	355 128	355 128
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-71 026	-35 513
Årets avskrivningar	-35 513	-35 513
Utgående avskrivningar enligt plan	-106 539	-71 026
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>248 589</b>	<b>284 102</b>

### Markanläggningar P-platser

Ingående anskaffningsvärde	28 000	28 000
Utgående anskaffningsvärde	28 000	28 000
Avskrivningar enligt plan	-28 000	-28 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-28 000	-28 000
<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	-	-

### Taxeringsvärde

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	16 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark:	9 800 000	7 800 000
	26 000 000	23 000 000

### Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	26 000 000	23 000 000
-----------	------------	------------

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	155 060	155 060
Utgående anskaffningsvärde	155 060	155 060
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-140 540	-135 031
Årets avskrivning	-5 509	-5 509
Utgående avskrivningar enligt plan	-146 049	-140 540
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 011</b>	<b>14 520</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring Länsförsäkringar	17 821	20 831
Förutbetalt Com Hem	4 909	4 804
Förutbetalt Uppsala Vatten och avfall "Hushållsavfall"	1 871	
Förutbetalt Uppsala Vatten och avfall "Vatten"	3 186	
Förutbetalt Uppsala Lyftservice		1 860
Förutbetalt Siemens	974	945
	<b>28 761</b>	<b>28 440</b>

### Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	226 003	4 805	208 276	256 783	97 888
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			9 800		
Balanseras i ny räkning				88 087	-97 888
Årets resultat					103 179
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>226 003</b>	<b>4 805</b>	<b>218 076</b>	<b>344 870</b>	<b>103 179</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta %	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	3,40	2014-12-01	15 920	764 160
Stadshypotek	3,65	2015-12-01	15 920	764 160
Stadshypotek	2,83	2018-04-30	19 932	488 314
Stadshypotek	2,55	Rörligt	8 000	597 600
Stadshypotek	2,40	Rörligt	15 840	760 320
<b>Totalt</b>			<b>75 612</b>	<b>3 374 554</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-75 612
				<b>3 298 942</b>

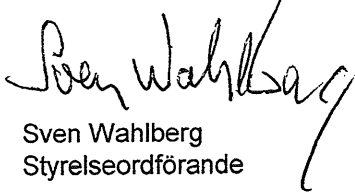
## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	96 837	77 751
Upplupen fjärrvärme	40 819	48 285
Upplupen EI	3 777	
Diverse kostnader under 2012		2 845
Uppsala kommun		1 619
Fastighetsskötsel		4 605
Snöskottning		1 185
Upplupna räntor	6 313	6 922
Uppl styrelsearvoden	10 000	10 000
Uppl vicevärdsarvode	6 000	10 000
Uppl arbetsgivaravg	3 000	6 300
Lokalvård	2 844	2 903
	<b>169 590</b>	<b>172 415</b>


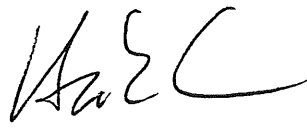


## Underskrifter

Uppsala 2014-03-19



Sven Wahlberg  
Styrelseordförande

  
Lars-Olof Janöis  
Kassör  
Håkan Sandler  
Sekreterare  
Håkan Larsson  
Ledamot  
Viveca Odling  
Ledamot

Olof Pedersén  
Revisor

Stephan Wilbrand  
Revisor