

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Soleken org.nr. 769606-6302

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Soleken, för år 2013

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 december 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 år 2013.

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.

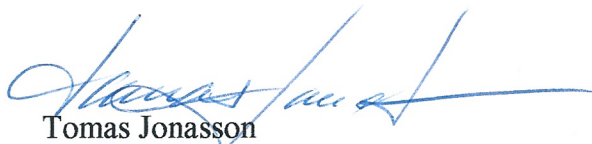
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2014.03.21



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Årsredovisning

för

Brf Soleken

769606-6302

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Soleken, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten har omfattat förvaltning av bostadsrättsföreningens fastighet Svartbäcken 32:5 Swedenborgsgatan 39 i Uppsala.

Styrelsen har sammanträtt 8 gånger utöver ordinarie föreningsstämman som hölls den 18 maj 2013.

Föreningen har inte haft någon anställd. In- och utvändigt underhåll har utförts av föreningens medlemmar. Dessa har bland annat utfört löpande underhåll i trädgården samt att det under året anordnades två gemensamma trädgårdsdagar lördagen 18 maj och lördagen 26 oktober. Under året har föreningen investerat i nytt grus på gården i maj.

Föreningen har välkomnat två nya medlemmar under året, 39A Lägenhet 1001 familjen Almgren Gisterå i mars samt 39C Lägenhet 1101 familjen Samuelsson i december.

Styrelsen ändrade ett av föreningens tre lån i juni till en fördelaktig låg ränta hos Swedbank. Under 2014 sker omsättning av ett lån. Föreningen har fastslagit en strategi att sätta om 1 lån per år med målet att hålla snitträntan på maximalt 3,2% över tid.

Överlåtelse

Avskrivning på byggnaden gjordes med 43 109 kr

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Av balanserat resultat avsätts till yttre reparationsfond 35 000 kr enligt ekonomisk plan. Enligt stadgarna måste föreningen sätta av minst 28 908 kr, som är 0,3% av taxeringsvärdet 9 636 000 kr.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta %	3,09	3,13	2,78	2,40
Lån per kvm bostadsyta kr	13 018	13 018	13 018	13 018
Fastighetens belåningsgrad %	36,13	36,18	36,20	36,25
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	74,30	79,96	79,96	79,96
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	842	842	810	790

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-18 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Magnus Lohe	Ordförande, avgått januari 2014
Stefan Tiensuu	Ledamot, Ordförande from jan 2014
Måns Wahlstedt	Ledamot
Niklas Almgren	Ledamot
Ted Larsson	Ledamot
Björn Olsson	Ledamot
Thomas Samuelsson	Ledamot, from jan 2014

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har inte tagit ut arvoden under 2013.

Revisor

Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2009-06-25.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 240 492
årets vinst	26 437
	- 214 055

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	35 000
i ny räkning överföres	- 249 055
	- 214 055

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		463 332	463 332
Övriga rörelseintäkter		116 471	130 342
Summa nettoomsättning		579 803	593 674
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-4 031	-30 063
Driftskostnader	2	-247 467	-244 376
Administrationskostnader	3	-28 752	-32 203
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	4	-6 645	-7 118
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-286 895	-313 760
Avskrivningar övrigt		-45 834	-44 516
Summa avskrivningar		-45 834	-44 516
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		247 074	235 398
Ränteintäkter		417	765
Övr finansiella kostnader		-221 054	-224 261
Summa kapitalnetto		-220 637	-223 496
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 437	11 902
ÅRETS RESULTAT		26 437	11 902

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		345 411	345 411
Summa immateriella tillgångar		345 411	345 411
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	16 252 110	16 295 219
Ombyggnad		23 118	25 843
Mark		2 684 265	2 684 265
Summa materiella anläggningstillgångar		18 959 493	19 005 327
Summa anläggningstillgångar		19 304 904	19 350 738
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-765
Övriga fordringar		11	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	15 250	13 879
Avräkningskonto förvaltare		495 647	452 650
Summa kortfristiga fordringar		510 908	465 764
Summa omsättningstillgångar		510 908	465 764
SUMMA TILLGÅNGAR		19 815 812	19 816 502
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		12 552 000	12 552 000
Fond för yttre underhåll		179 931	144 931
Summa bundet eget kapital		12 731 931	12 696 931
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-240 492	-217 394
Årets resultat		26 437	11 902
Summa fritt eget kapital		-214 055	-205 492
Summa eget kapital		12 517 876	12 491 439

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		7 160 000	7 160 000
Summa långfristiga skulder		7 160 000	7 160 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 773	27 691
Skatteskulder		13 759	14 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	96 404	123 357
Summa kortfristiga skulder		137 936	165 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 815 812	19 816 502
 Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		20 000 000	20 000 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Reparationer

	2013	2012
Reparationer	209	30 063
Rep planteringar, träd/buskar	3 822	0
	4 031	30 063

2 Driftskostnader

	2013	2012
Snöröjning/sandning	19 438	13 547
El	81 489	84 459
Uppvärmning	92 746	97 642
Vatten	30 271	22 603
Sophämtning	6 993	9 996
Fastighetsförsäkring	6 050	6 068
Kabel-TV	8 405	8 164
Förbrukningsmaterial	1 293	1 896
Avhärddningssalt	633	0
Drivmedel för egna mask/fordon	149	0
	247 467	244 375

3 Administrationskostnader

	2013	2012
Telefon & porto	1 989	3 292
Revisionsarvode	5 313	5 000
Arvode förvaltning	18 172	21 861
Bankkostnader	2 000	1 269
Övriga kostnader	1 278	781
	28 752	32 203

4 Fastighetsskatt

Fastigheten blev färdigställd 2003 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2003 och var således helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 2003-01-01. Detta gällde under fem år och därefter blev fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. År elva blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Reservationer är ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

	2013	2012
Fastighetsskatt	2 410	2 340
Kommunal fastighetsavgift	4 235	4 778
	6 645	7 118

5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	16 516 560	16 516 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 516 560	16 516 560
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-221 341	-178 232
Årets avskrivningar	-43 109	-43 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 450	-221 341
Utgående redovisat värde	16 252 110	16 295 219
Taxeringsvärden byggnader	7 441 000	7 034 000
Taxeringsvärden mark	2 195 000	1 920 000
	9 636 000	8 954 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Länsförsäkringar	6 273	5 480
Com hem	2 147	2 101
Fastum	6 829	6 298
	15 249	13 879

7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 552 000	144 931	-217 394	11 902
Disposition av föregående års resultat:		35 000	-23 098	-11 902
Årets resultat				26 437
Belopp vid årets utgång	12 552 000	179 931	-240 492	26 437

Avsättning motsvarar rekommenderad avsättning enligt ekonomisk plan.

8 Långfristiga skulder

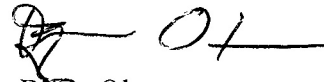
	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank, ffd 2015-06-25, 3,25 %	2 520 000	2 520 000
Swedbank, ffd 2016-03-29, 2,75 %	2 320 000	2 320 000
Swedbank, ffd 2014-09-07, 2,95 %	2 320 000	2 320 000
	7 160 000	7 160 000

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

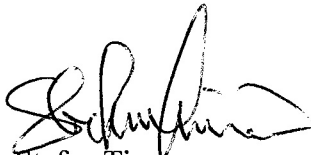
	2013-12-31	2012-12-31
Vattenfall, el	5 437	7 388
Vattenfall, värme	14 678	19 679
Uppsala Vatten, VA	3 200	1 500
Uppsala Vatten, renhållning	1 000	2 500
Eklunds Entreprenad, snöröjning	0	8 906
Upplupna utg.räntor	39 063	40 736
Förutb hyror/avgifter, ej moms	33 026	36 268
Fastum	0	5 829
Telia	0	552
	96 404	123 358



Ted Larsson



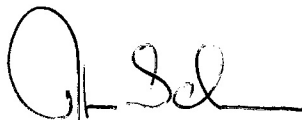
Björn Olsson



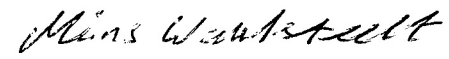
Stefan Tiensuu



Niklas Almgren

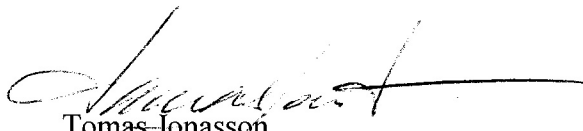


Thomas Samuelsson



Måns Wahlstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3-2011



Tomas Jonasson
Godkänd revisor