TRIPOLIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRIPOLIS

Uppsala från flygplan.

ÅRSREDOVISNING

2013

Adress
Bostadsrättsföreningen Tripolis
Frodegatan 10A, nb
753 27 Uppsala

Telefon
018-132980

Säte: Uppsala
Org nr: 717600-8063

web: www.tripolis.se
e-mail: brftripolis@bredband.net

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tripolis, Uppsala får härmed avge årsredovisning för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 19:4, Uppsala. Fastigheten uppfördes under åren 1911-14. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 1 januari 1972.
Fastigheten har följande adresser: Väderkvarnsgatan 36, 38 A-C, 40, Norrtäljegatan 9 A-C samt Frodegatan 10 A-C.
Fastigheten har 132 lägenheter och 2 lokaler, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Totalytan uppgår till 9.878 kvm.
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till Kr 130.943.000:- och är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Thomas Backlund, ordförande
Gunno Nilsson, v. ordförande
Erik Norberg
Anders Wicklund
Ann-Christin Enqvist

Suppleanter:

Johan Wardhammar, sekreterare
Sigrid Viklund
Eva Thorell

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit:
En årsstämma samt 12 st protokollförda styrelsesammanträden.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Thomas Backlund, Gunno Nilsson och Anders Wicklund två i förening.

REVISORER

Revisionen har utförts av Jan-Olof Pahlberg och Revisorshuset i Uppsala AB.

ARVODEN TILL STYRELSE OCH REVISORER

Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor har under 2013 uppgått till Kr 69.182:-.

AVGIFTER

Föreningens avgifter under 2013 höjdes med 2,4% jämfört med föregående år.
För år 2014 har avgifterna höjts med 3,0%.

FÖRVALTNING

Föreningens ekonomiska förvaltning har handlagts av Per Solnes, Triss Ekonomi AB.
Vicevärdsförvaltningen har handlagts av Kenny Thorell, UBC Teknisk Förvaltning AB.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Fastighetsskötsel har utförts av UBC Teknisk Förvaltning AB.
Trappstädningen har utförts av Städab Servicepartner Sverige AB.

PERSONAL

Föreningen har ingen anställd personal.

FJÄRRVÄRME

Fastigheten är ansluten till Vattenfalls Fjärrvärmeverk i Uppsala.

BREDBAND

Fastigheten är försedd med ett fastighetsnät som är anslutet till Bredbandsbolaget.
Bredbandsanslutning kan även ske via Kabel-TV-nätet.

KABEL-TV

Kabel-TV-nätet är anslutet till Com Hem.

BRANSCHORGANISATION

Bostadsrättsföreningen Tripolis är medlem i SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum.

VERKSAMHETEN

Föreningens låneskulder har under året amorterats med Kr 437.500:-.
Föreningens verksamhet under 2013 har medfört ett underskott om Kr 1.553.324:-.
Under året har en underhållsplan utarbetats med hjälp av SBC. Arbetet med radonsanering har fortsatt under året och består främst av tätningar av genomföringar mellan källaren och lägenheterna ovanför källarplanet. Till följd av flera vattenskador under 2012-2013 har föreningen genomfört våtrumsbesiktningar i samtliga lägenheter. Samtliga avloppstammar och påstick till dessa har under året rengjorts med hjälp av Avloppsteknik. Som en följd av detta har också en del rörreparationer genomförts. Fasaden och fönstren mot Frodegatan har under året renoverats.
Årets stora reparationer är också förklaringen till årets underskott.

KOMMANDE UNDERHÅLL

Arbete med radonsanering kommer att pågå även under 2014. Förhoppningen är att radonsaneringen därefter är avklarad. Under 2014 planeras en större omdaning av trädgården på innergården.
Utöver detta kommer inga större reparationer utföras under 2014.

Samlingsrummet

I källaren mellan Väderkvarnsgatan 38B och C finns ett samlingsrum. Detta används bland annat för föreningens sammankomster. Samlingsrummet kan också hyras för privata sammankomster. Hyran är Kr 100:- per tillfälle.
Kontaktperson: Ann-Christin Enqvist, Väderkvarnsgatan 36, tel 12 08 93.

Gästrummet

Gästrummet finns på Norrtäljegatan 9 A, nb. Här finns två sängar, dusch och toalett, kaffebryggare och sängkläder (kudde och täcke). Hyran är Kr 200:- per natt.
Kontaktpersoner: Ann Christin & Jöran Enqvist, Väderkvarnsgatan 36, tel 12 08 93.

Bastu

Bastun är belägen i källaren under Väderkvarnsgatan 38 C. Bokning sker på bokningstavla utanför bastun. Kontaktperson: föreningens vicevärd, som också tillhandahåller nyckel.

Snickarbod och våthobbyrum

Snickarboden finns i källaren under Väderkvarnsgatan 38B och våthobbyrummet finns under Norrtäljegatan 9B. Till dessa rum använder du din källarnyckel.

Tripolisgruppen

Tripolisgruppen består av en representant, trappvärd, för varje trapphus. Gruppen träffas mer eller mindre regelbundet för att dryfta aktuella Tripolisfrågor och/eller planera aktiviteter.
Den traditionella luciapuben genomfördes planenligt i december.
Har du idéer och synpunkter så tveka inte att besöka något av Tripolisgruppens möten i samlingsrummet. Gruppens träffar annonseras på anslagstavlan utanför grovsoprummet.
Sammankallande för gruppen är: Klas Gunnarsson, Väderkvarnsgatan 40.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har som vanligt ordnat ett antal aktiviteter såsom vårstädning av gården, plantering av balkonglådor, utplacering av trädgårdsmöbler samt höststädning av gården.
Trädgårdsgruppen är en löst sammansatt grupp av medlemmar. Flera behövs för att underlätta arbetet. Aktiviteter annonseras i informationsbladet och på föreningens anslagstavlor i respektive trapphus. Alla är välkomna att delta i aktiviteterna.
Trädgårdsgruppen arbetar för närvarande med förslag till förnyelse av trädgården. Förslagen kommer att presenteras vid 2014 års föreningsstämma.

EKONOMI

Föreningens bruttoomsättning har under räkenskapsåret uppgått till Kr **6.439.717:-**

Balanserade vinstmedel uppgår till Kr **1.051.031:-**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-1 553 324
Balanserade vinstmedel	1 051 031
Till reparationsfonden avsättes stadgeenligt	-195 000
	-697 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

Från reparationsfonden ianspråktages	900 000
I ny räkning balanseras	202 707

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar

RESULTATRÄKNING

Intäkter		**2013**	**2012**
Avgifter		6 175 584	6 030 876
Hyror		249 956	245 956
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter		12 025	12 280
Övriga intäkter		2 152	2 600
SUMMA INTÄKTER		**6 439 717**	**6 291 712**
Kostnader			
Administrativa kostnader	not 1	-409 398	-370 947
Fastighetsskötsel		-340 341	-363 730
Driftskostnader	not 2	-2 606 963	-2 606 847
Underhållskostnader		-2 614 969	-886 970
SUMMA KOSTNADER		**-5 971 671**	**-4 228 494**
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		**468 046**	**2 063 218**
Avskrivningar			
Avskrivningar enligt plan	not 3	-882 453	-876 681
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		-414 407	1 186 537
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter medlemslån		18 042	21 900
Övriga ränteintäkter		24 691	62 521
Räntekostnader		-1 181 650	-1 187 873
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-1 138 917	-1 103 452
ÅRETS RESULTAT		**-1 553 324**	**83 085**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		

Byggnadsinventarier	not 3	513 729	425 667
Byggnader och mark	not 3	49 090 309	49 866 309
		49 604 038	50 291 976
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	not 4	17 700	17 700
Reversfordringar, medlemslån		222 300	266 300
		240 000	284 000
Summa anläggningstillgångar		**49 844 038**	**50 575 976**
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		5 407	0
Övriga kortfristiga fordringar		160 871	203 983
Kortfristiga placeringar	not 5	1 982 680	1 960 295
Kassa och bank		1 585 219	3 018 662
Summa omsättningstillgångar		**3 734 177**	**5 182 940**
SUMMA TILLGÅNGAR		**53 578 215**	**55 758 916**
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	not 6		
Insatskapital		9 234	9 234
Upplåtelseavgifter		15 541 090	15 541 090
Yttre reparationsfonden		908 527	795 937
Summa bundet eget kapital		**16 458 851**	**16 346 261**
Fritt eget kapital	not 6		
Balanserade vinstmedel		1 051 031	1 080 536
Årets resultat		-1 553 324	83 085
Summa fritt eget kapital		**-502 293**	**1 163 621**
Summa eget kapital		**15 956 558**	**17 509 882**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 7	36 360 233	36 797 733
Leverantörsskulder		249 480	327 736
Skatteskulder		0	15 627
Övriga skulder		64 317	56 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		947 627	1 051 336
Summa skulder		**37 621 657**	**38 249 034**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**53 578 215**	**55 758 916**
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		44 436 000	44 436 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga
Inneliggande pantbrev		14 817 000	14 817 000

KASSAFLÖDESANALYS

	2013	2012
Den löpande verksamheten		

Rörelseresultat före finansiella poster	-414 407	1 186 537
Avskrivningar	882 453	876 681
Erhållen ränta	42 733	84 421
Erlagd ränta	-1 181 650	-1 187 873
Avrundning	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-670 871	959 766
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	37 705	59 873
Ökning av kortfristiga skulder	-189 877	269 431
Förändring i rörelsekapital	-152 172	329 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-823 043	1 289 070
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-194 515	-95 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194 515	-95 000
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga fordringar, medlemslån	44 000	40 500
Amortering av skulder till kreditinstitut	-437 500	-262 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-393 500**	**-222 000**
Årets kassaflöde	**-1 411 058**	**972 070**
Likvida medel vid årets början	4 978 957	4 006 887
Likvida medel vid årets slut	3 567 899	4 978 957
Årets förändring av likvida medel *)	**-1 411 058**	**972 070**

*) Kortfristiga placeringar har inkluderats i likvida medel

KOMMENTARER

Värderingsprinciper

Redovisningen av tillgångar och skulder har upprättats enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen, bokföringslagen och i enlighet med god redovisningssed.

Fordringar

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastigheten

Fastigheten redovisas dels till anskaffningsvärdet och dels med aktivering av genomförda ombyggnads- och värdehöjande reparationskostnader. Fastigheten inklusive aktiverade ombyggnads- och värdehöjande reparationskostnader skrivs av med 1,2% per år. Tvättstugerenoveringen skrivs av på 10 år. Installationer och inventarier skrivs av på 5-10 år.

Yttre reparationsfonden

Avsättning till yttre reparationsfonden redovisas som en del i årets föreslagna disposition av fritt eget kapital. Yttre reparationsfonden redovisas som bundet eget kapital.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGEN

Not. 1 Administrativa kostnader	**2013**	**2012**
Förvaltningskostnader	-224 582	-219 853
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-82 728	-83 288
Föreningsavgifter	-7 860	-7 860
Telefon (porttelefon)	-1 910	-8 179
Revisionsarvoden	-14 901	-15 149
Övriga administrativa kostnader	-77 417	-36 618
Summa administrativa kostnader	**-409 398**	**-370 947**

Not. 2 Driftskostnader		
Värme	-1 435 614	-1 446 509
Vatten	-241 696	-276 789
Elektricitet	-127 811	-128 469
Renhållning	-217 928	-207 267
Fastighetsskatt	-171 920	-192 690
Kabel-TV	-139 791	-135 752
Fastighetsförsäkring	-104 062	-75 404
Leasing entremattor	-157 613	-143 967
Hissbesiktningar	-10 528	0
Summa driftskostnader	**-2 606 963**	**-2 606 847**

Not. 3 Anläggningstillgångar	Pågående nyanläggningar	Byggnader inkl renoveringar	Mark	Tvättstuge-renovering	Installationer	Inventarier	Totalt
Anskaffningsvärden							
Ingående anskaffningsvärde 2013-01-01	0	64 762 687	60 000	586 603	275 906	0	65 685 196
Årets anskaffningar	75 784	0	0	0	89 871	28 860	194 515
Utgående anskaffningsvärde 2013-12-31	75 784	64 762 687	60 000	586 603	365 777	28 860	65 879 711
Avskrivningar enl plan							
Ackumulerade avskrivningar 2013-01-01	0	-14 956 378	0	-354 980	-81 862	0	-15 393 220
Årets avskrivningar	**0**	**-776 000**	**0**	**-55 000**	**-45 681**	**-5 772**	**-882 453**
Ackumulerade avskrivningar 2013-12-31	0	-15 732 378	0	-409 980	-127 543	-5 772	-16 275 673
Planmässigt restvärde 2013-12-31	**75 784**	**49 030 309**	**60 000**	**176 623**	**238 234**	**23 088**	**49 604 038**

Taxeringsvärden	2013	2012
Byggnad	89 850 000	83 918 000
Mark	41 093 000	32 060 000
Totalt	**130 943 000**	**115 978 000**

Not. 4 Aktier och andelar	**Antal**	2013	2012
Sveriges Bostadsrättscentrum AB	960	17 700	17 700
Totalt		17 700	17 700
Marknadsvärde 31 december	**43:00 (23:50) per aktie**	41 280	22 560

Not. 5 Kortfristiga placeringar	2013	2012
Nordea likvidinvest (inga nyinsättningar har skett)	1 982 680	1 960 295
Totalt	1 982 680	1 960 295

Not. 6 Eget kapital	**2013-01-01**	**Disposition enl stämmobeslut** (inkl avrundning)	**2013-12-31**
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	9 234		9 234
Upplåtelseavgifter	15 541 090		15 541 090
Yttre reparationsfonden	795 937	112 590	908 527
Summa bundet eget kapital	16 346 261		**16 458 851**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	1 080 536	-29 505	1 051 031
Föregående års resultat	83 085	-83 085	0
Årets resultat			-1 553 324
Summa fritt eget kapital	1 163 621		-502 293
Summa eget kapital	17 509 882		15 956 558

Not. 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Bindningstid**	**Räntesats**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
SE-Banken	Rörligt (3 mån)	1,70%	1 475 094	1 537 594
SE-Banken	Rörligt (3 mån)	1,70%	4 236 091	4 361 091
SE-Banken	2015-09-28	3,35%	15 674 792	15 799 792
SE-Banken	2015-09-28	3,35%	14 974 256	15 099 256
Totalt			**36 360 233**	**36 797 733**
Varav kortfristig del			350 000	350 000

Uppsala den 10 mars 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tripolis

Thomas Backlund
Ann-Christin Enqvist
Gunno Nilsson

Erik Norberg
Anders Wicklund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 9/4 2014

Jan Olof Pahlberg

Revisorshuset i Uppsala AB

Mats Johansson

REVISORSHUSET

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tripolis
Org.nr 717600-8063

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tripolis för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tripolis för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 9 april 2014

Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Jan-Olof Pahlberg