TRIPOLIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRIPOLIS

ÅRSREDOVISNING
2014

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 2014-01-01 - 201-12-31.

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:
Två föreningsstämmor samt 14 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 2014 uppgått till Kr 69.027:-.

AVGIFTER

Föreningens avgifter under 2014 höjdes med 3,0% jämfört med föregående år.
För år 2015 har avgifterna lämnats oförändrade.

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 Bostadsrätterna (namnändrat från SBC).

VERKSAMHETEN

Styrelsen har beslutat att från och med räkenskapsåret 2014 upprätta årsredovisningen enl de så kallade K3-reglerna.
Detta innebär framförallt att fastigheten delas upp i komponenter som sedan skrivs av utifrån bedömd livslängd. Planerade större undehållsåtgärder kommer fortsättningsvis att läggas upp på avskrivningsplan.
Föreningens låneskulder har under året amorterats med Kr 350.000:-.
Föreningens verksamhet har under 2014 har medfört ett överskott om Kr 569.025:-.
Under året har aktiverade kostnader för projektering av upprustningen av trädgården kostnadsförts.
Orsaken till detta är att trädgårdsupprustningen skjutits framåt i tiden och kommer att planeras in med andra underhållsåtgärder.
Arbetet med radonsanering har fortsatt under året och består främst av tätningar av genomföringar mellan källaren och lägenheterna ovanför källarplanet.
Ytterligare tre stuprör har kompletterats med värmekablar för att undvika isbildning.
Bokningssystemet för tvättstugan har länkats till föreningens websida, där bokning av tvättstugorna nu kan ske. Föreningens stadgar ändrades under året, innebärande att föreningen från den 1 augusti tar ut avgift för andrahandsuthyrning.
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes i vindslägenheterna.
Styrelsen har under året gått igenom avtal avseende hisservice, leasing av entrémattor och trappstädning. Uppsala Lyftservice AB har övertagit skötseln av våra hissar från den 1 juli 2014.
Hanteringen av entrémattor har överförts till Initial Sverige AB den 1 februari 2015. Diskussioner angående trappstädningen pågår för närvarande. Likaså pågår diskussioner om utökad sopsortering.

KOMMANDE UNDERHÅLL

Arbete med radonsanering kommer att pågå även under 2015. Förhoppningen är att radonsaneringen därefter är avklarad. Under 2015 planeras också reparation och målning av balkongdörrar i trapphusen, reparation och målning av 5 st källardörrar samt kontroll och eventuell reparation och målning av entrédörrar

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. Kontaktpersoner: trappvärdarna, 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.

EKONOMI

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	6 612 032	6 439 717	6 291 712	6 110 547	6 139 586
Resultat efter finansiella poster	569 025	-1 553 324	83 085	-127 654	5 065
Soliditet	30,7%	29,8%	31,4%	31,3%	31,2%

Föreningens nettoomsättning har under räkenskapsåret uppgått till Kr **6.612.032:-**

Balanserade vinstmedel uppgår till Kr **202.707:-**

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	569 025
Balanserade vinstmedel	202 707
Till reparationsfonden avsättes stadgeenligt	-195 000
	576 732

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

I ny räkning balanseras	576 732

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

RESULTATRÄKNING

Intäkter		**2014**	**2013**
Avgifter		6 360 744	6 175 584
Hyror		218 068	249 956
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter		26 845	12 025
Övriga intäkter		6 375	2 152
SUMMA INTÄKTER		**6 612 032**	**6 439 717**
Kostnader			
Administrativa kostnader	not 1	-504 520	-409 398
Fastighetsskötsel		-334 483	-340 341
Driftskostnader	not 2	-2 601 305	-2 606 963
Underhållskostnader		-610 586	-2 614 969
SUMMA KOSTNADER		**-4 050 894**	**-5 971 671**
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		**2 561 138**	**468 046**
Avskrivningar			
Avskrivningar enligt plan	not 3	-910 886	-882 453
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		1 650 252	-414 407
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter medlemslån		16 416	18 042
Övriga ränteintäkter		12 057	24 691
Räntekostnader		-1 109 700	-1 181 650
SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		-1 081 227	-1 138 917
ÅRETS RESULTAT		**569 025**	**-1 553 324**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		**2014-12-31**	**2013-12-31**
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark	not 3	60 000	60 000

Byggnad, grund och stomme	not 3	48 254 309	49 030 309
Installationer och inventarier	not 3	263 172	261 322
Övriga komponenter	not 3	117 749	176 623
Pågående nyanläggningar	not 3	0	75 784
		48 695 230	49 604 038
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	not 4	15 780	17 700
Reversfordringar, medlemslån		222 300	222 300
		238 080	240 000
Summa anläggningstillgångar		**48 933 310**	**49 844 038**
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		16 603	5 407
Övriga kortfristiga fordringar		183 232	160 871
Kortfristiga placeringar	not 5	1 994 426	1 982 680
Kassa och bank		2 648 625	1 585 219
Summa omsättningstillgångar		**4 842 886**	**3 734 177**
SUMMA TILLGÅNGAR		**53 776 196**	**53 578 215**
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		203 527	908 527
Summa bundet eget kapital		**15 753 851**	**16 458 851**
Fritt eget kapital	not 6		
Balanserade vinstmedel		202 707	1 051 031
Årets resultat		569 025	-1 553 324
Summa fritt eget kapital		**771 732**	**-502 293**
Summa eget kapital		**16 525 583**	**15 956 558**
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 7	36 010 233	36 360 233
Leverantörsskulder		128 292	249 480
Övriga skulder		89 537	64 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 022 551	947 627
Summa skulder		**37 250 613**	**37 621 657**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**53 776 196**	**53 578 215**
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		44 436 000	44 436 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga
Inneliggande pantbrev		14 817 000	14 817 000

KASSAFLÖDESANALYS

	2014	2013
Den löpande verksamheten		

Rörelseresultat före finansiella poster	1 650 252	-414 407
Avskrivningar	910 886	882 453
Utrangeringar	75 784	0
Erhållen ränta	28 473	42 733
Erlagd ränta	-1 109 700	-1 181 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 555 695	-670 871
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	-33 557	37 705
Ökning av kortfristiga skulder	-21 044	-189 877
Förändring i rörelsekapital	-54 601	-152 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 501 094	-823 043
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-77 862	-194 515
Inlösen av del av aktieinnehav	1 920	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 942	-194 515
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga fordringar, medlemslån	0	44 000
Amortering av skulder till kreditinstitut	-350 000	-437 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-350 000**	**-393 500**
Årets kassaflöde	**1 075 152**	**-1 411 058**
Likvida medel vid årets början	3 567 899	4 978 957
Likvida medel vid årets slut	4 643 051	3 567 899
Årets förändring av likvida medel *)	**1 075 152**	**-1 411 058**

*) Kortfristiga placeringar har inkluderats i likvida medel

KOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och reglerna i BFNAR 2012:1 (K3)

Fordringar

Fordringar har värderats till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastigheten

Byggnaden, stomme och grund, skrivs av med 1,2% per, vilket motsvarar en bedömd livslängd på cirka 83 år.
Tvättstugerenoveringen, övriga komponenter, skrivs av på 10 år, det vill säga 10% per år.
Installationer och inventarier utgöres av kodlås i entréer, ventilationsaggregat samt värmekablar på tak och i stuprör.
Kodlås och ventilationsaggregat skrivs av på 10 år och värmekablar på 5 år.

Styrelsen har gjort bedömningen att det tidigare aktiverade beloppet för byggnaden är att hänföra till husets stomme och grund. Det bokförda värdet på byggnaden har tillkommit främst genom en genomgripande renovering som utfördes under åren 1988-89. I renoveringen ingick bland annat nybyggnation av 15 lägenheter i vindsvåningen och renovering av samtliga badrum i huset, lägenheter som tidigare inte haft badrum försågs med sådana. Utöver detta utfördes stambyte, renovering av elinstallation, installation av hissar mm. Eftersom 26 år förflutit sedan renovering har styrelsen mot bakgrund av svårigheterna att rekonstruera kostnaderna för ingående komponenter i den stora renoveringen men också med tanke på den långa tid som förflutit sedan renoveringen gjort bedömningen att kvarvarande bokfört värde avspeglar ett rimligt värde på stomme och grund.

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

	2014	2013
Förvaltningskostnader	-225 868	-224 582
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-82 541	-82 728
Föreningsavgifter	-8 260	-7 860
Telefon (porttelefon)	-2 256	-1 910
Revisionsarvoden	-16 433	-14 901
Övriga administrativa kostnader	-169 162	-77 417
Summa administrativa kostnader	**-504 520**	**-409 398**

Not. 2 Driftskostnader

	2014	2013
Värme	-1 405 810	-1 435 614
Vatten	-238 931	-241 696
Elektricitet	-110 580	-127 811
Renhållning	-227 466	-217 928
Fastighetsskatt	-168 857	-171 920
Kabel-TV	-142 844	-139 791
Fastighetsförsäkring	-127 301	-104 062
Leasing entremattor	-174 013	-157 613
Hissbesiktningar	-5 503	-10 528
Summa driftskostnader	**-2 601 305**	**-2 606 963**

Not. 3 Anläggningstillgångar

		Komponenter				
	Mark	Stomme och grund	Övriga komponenter	Installationer och inventarier	Pågående nyanläggningar	Totalt
Anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde 2014-01-01	60 000	64 762 687	586 603	394 637	75 784	65 879 711

Årets anskaffningar	0	0	0	77 862	0	77 862
Utrangeringar	0	0	0	0	-75 784	-75 784
Utgående anskaffningsvärde 2014-12-31	60 000	64 762 687	586 603	472 499	0	65 881 789
Avskrivningar enl plan						
Ackumulerade avskrivningar 2014-01-01	0	-15 732 378	-409 980	-133 315	0	-16 275 673
Årets avskrivningar	**0**	**-776 000**	**-58 874**	**-76 012**	**0**	**-910 886**
Ackumulerade avskrivningar 2014-12-31	0	-16 508 378	-468 854	-209 327	0	-17 186 559
Planmässigt restvärde 2014-12-31	**60 000**	**48 254 309**	**117 749**	**263 172**	**0**	**48 695 230**

Taxeringsvärden	**2014**	**2013**
Byggnad	89 850 000	89 850 000
Mark	41 093 000	41 093 000
Totalt	**130 943 000**	**130 943 000**

Not. 4 Aktier och andelar	**Antal**	**2014**	**2013**
Sveriges Bostadsrättscentrum AB	2 880 (960)	15 780	17 700
Totalt		**15 780**	**17 700**
Marknadsvärde 31 december	**12:90 (43:-) per aktie**	**37 152**	**41 280**

Not. 5 Kortfristiga placeringar	**2014**	**2013**
Nordea likvidinvest (inga nyinsättningar har skett)	1 994 426	1 982 680
Totalt	**1 994 426**	**1 982 680**

Not. 6 Eget kapital	**2014-01-01**	**Disposition enl stämmobeslut**	**2014-12-31**
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	9 234		9 234
Upplåtelseavgifter	15 541 090		15 541 090
Yttre reparationsfonden	908 527	-705 000	203 527
Summa bundet eget kapital	**16 458 851**		**15 753 851**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	1 051 031	-848 324	202 707
Föregående års resultat	-1 553 324	1 553 324	0
Årets resultat			569 025
Summa fritt eget kapital	**-502 293**		**771 732**
Summa eget kapital	**15 956 558**		**16 525 583**

Not. 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Bindningstid**	**Räntesats**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
SE-Banken	Rörligt (3 mån)	0,97%	1 425 094	1 475 094
SE-Banken	Rörligt (3 mån)	0,97%	4 136 091	4 236 091
SE-Banken	2015-09-28	3,35%	15 574 792	15 674 792

SE-Banken	2015-09-28	3,35%	14 874 256	14 974 256
Totalt			**36 010 233**	**36 360 233**
Varav kortfristig del			350 000	350 000

Uppsala den 24 mars 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tripolis

Thomas Backlund

Ann-Christin Enqvist

Gunno Nilsson

Erik Norberg

Anders Wicklund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 7/4 2015

Revisorshuset i Uppsala AB

Jan Olof Pahlberg

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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 7 april 2015

Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Jan-Olof Pahlberg