

**Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala**  
**Org nr 769614-0149**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                                    | Sida |
|---|------|
| Förvaltningsberättelse                      | 2    |
| Verksamheten                                | 2    |
| Medlemsinformation                          | 4    |
| Flerårsöversikt                             | 5    |
| Förändring i eget kapital                   | 6    |
| Resultatdisposition                         | 6    |
| Resultaträkning                             | 7    |
| Balansräkning                               | 8    |
| Noter                                       | 10   |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 10   |
| Upplysningar till resultaträkningen         | 10   |
| Upplysningar till balansräkningen           | 13   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala (769614-0149) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 7 mars 2006. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Librobäck 10:1 som byggdes år 2009 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 oktober 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande.

#### *Styrelsens sammansättning:*

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Ewa Jerlinder Nord | Ordförande |
| Tommy Marincic     | Ledamot    |
| Meta Troell        | Ledamot    |
| Ulf Sahlin         | Ledamot    |
| Viktor Ahlberg     | Suppleant  |

Firmatecknare är styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB vald av föreningen.

I valberedningen ingår Katja Fall, sammankallande och Percy Feiff.

Skötseln av fastigheten görs genom avtal med Upplands Boservice AB.

Städningen har utförts av Clean Quality i Sverige AB första halvåret 2019 och därefter av Sinnesfrid AB.

Service- och jouravtal finns med Kone Hissar.

Kiva sköter den årliga besiktningen av husets hiss.

Avtal är tecknat med Telia avseende IP-telefoni, TV och bredband.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Upplands Boservice AB.

Föreningens elleverantör är Vattenfall.

Medlemmarna har deltagit i de av samfällighetsföreningen anordnade trädgårdsdagar. Tillsammans med medlemmar från Östra och Västra Fyrisstrand har planteringar iordninggjorts, möbler oljats med mera.

Medlemmarna har haft tillgång till motionsrum på vinden.  
Inför julen bjöds medlemmarna på adventsfika, ett bra tillfälle att träffa nya grannar.  
Nya medlemmar har fått välkomstbrev med information om föreningen, samt bjudits in till en träff med styrelsen.

För information och frågor till eller mellan medlemmarna finns för föreningen en sluten Facebook-grupp. Informationsbrev skickas löpande ut till medlemmarna.

Många medlemmar är via föreningens försorg med i Grannsamverkan. Treparsamtal med föreningarna för 3A, 3B och 3C har initerats av styrelsen med syfte att diskutera gemensamma frågor och lösningar.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 300 309 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 849 375 kr.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 401 465 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 180 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

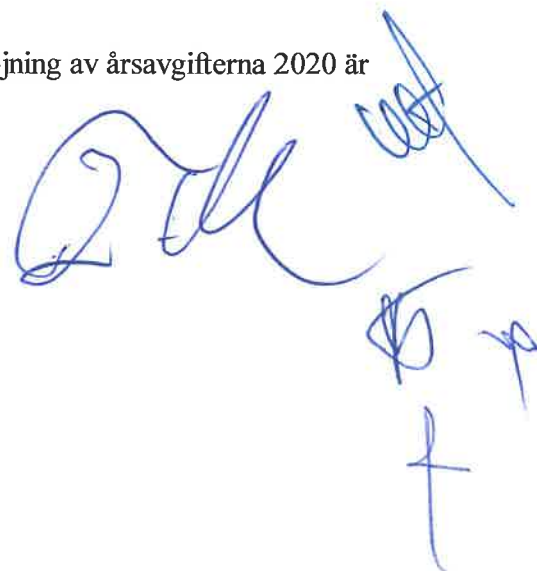
Under året har underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.  
Radonmätningar har påbörjats. Översyn och test av medlemmarnas blandare har genomförts.  
Under 2019 har även brandsläckare installerats i gemensamma utrymmen i huset.

Planerat under 2020: Målning av träpanel vid entré, ca 20 tkr. OVK-kontroll. Upprustning av undercentralen, ca 30 tkr.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 17 november 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Lån kommer omsättas 1:a juli 2020. Debitering av elkostnaderna mot medlemmarna kommer höjas från 1,20 kr/kWh till 1,50 kr/kWh.

Styrelsen höjde avgiften med 2% från den 1 januari 2019. Ingen höjning av årsavgifterna 2020 är beslutad.



### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 835 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 39 (39). Under året har 1 (3) bostadsrätter överlåtits.  
*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Librobäck 10:11 har ett taxeringsvärde uppgående till 58 400 000 kr, varav byggnadsvärdet 37 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes och var inflyttningsklar 1 maj 2009.

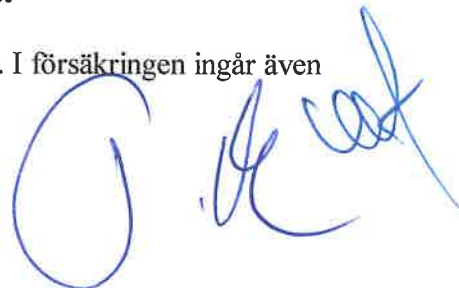
Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt  
med sammanlagd yta av 2 271 kvm

|              |             |
|--------------|-------------|
| 2 rok        | 8 st        |
| 3 rok        | 12 st       |
| <u>4 rok</u> | <u>8 st</u> |
|              | 28 st       |

Summa bostadslägenheter

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.



## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

|   | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 835         | 819         | 819         | 803         |
| Låneskuld kr/kvm                        | 7 707       | 8 183       | 8 796       | 8 924       |
| Likvida medel                           | 1 200       | 1 466       | 2 187       | 1 843       |
| Kassalikviditet i %                     | 18,2        | 22,8        | 299,2       | 242,5       |
| Soliditet i %                           | 74,2        | 72,8        | 71,5        | 71,1        |
| Överskott för underhåll kr/kvm          | 376         | 230         | 286         | 294         |
| Nettoomsättning                         | 2 248       | 2 210       | 2 219       | 2 158       |
| Resultat efter finansiella poster       | 300         | 107         | 107         | 91          |
| Årets resultat                          | 300         | 107         | 107         | 91          |
| Eget kapital                            | 51 701      | 51 401      | 51 293      | 51 186      |
| varav underhållsfond                    | 401         | 321         | 312         | 316         |
| Utfört underhåll                        | 0           | 18          | 40          | 53          |

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

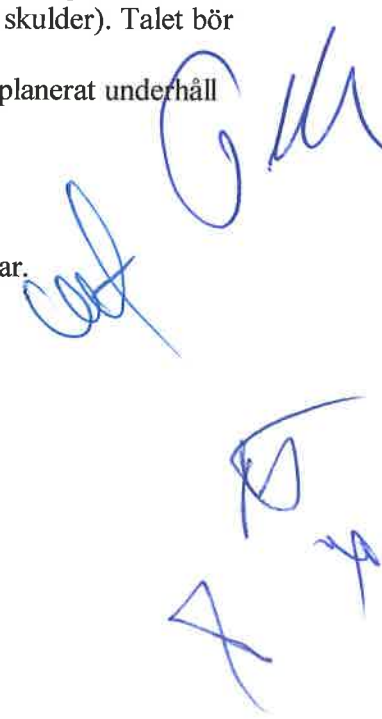
*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster* och *årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital* och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.



### Förändring i eget kapital

|   | Medlems<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Redovisat<br>resultat | Totalt            |
|---|---------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>            | <b>35 315 146</b>   | <b>15 134 854</b>      | <b>321 465</b>              | <b>521 912</b>         | <b>107 155</b>        | <b>51 400 532</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll  |                     |                        | 98 000                      |                        |                       |                   |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll |                     |                        | -18 000                     |                        |                       |                   |
| Balanseras i ny räkning                   |                     |                        |                             | 27 154                 | -107 155              |                   |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt              | -                   | -                      |                             |                        |                       |                   |
| Årets resultat                            |                     |                        |                             |                        | 300 309               | 300 309           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>35 315 146</b>   | <b>15 134 854</b>      | <b>401 465</b>              | <b>549 066</b>         | <b>300 309</b>        | <b>51 700 840</b> |

### Resultatdisposition



Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |         |
|--|---------|
| Balanserat resultat                                      | 549 066 |
| Årets resultat   | 300 309 |
| Att disponera  | 849 375 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande |         |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan      | 180 000 |
| Balanserat resultat                                      | 669 375 |
| Summa  | 849 375 |

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 2 248 378                         | 2 210 397                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | 2 248 378                         | 2 210 397                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift- och underhållskostnader                                | 3          | -856 630                          | -912 301                          |
| Övriga externa kostnader                                      | 4          | -175 309                          | -174 330                          |
| Personalkostnader och arvoden                                 | 5          | -101 851                          | -80 823                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -524 399                          | -524 399                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | -1 658 189                        | -1 691 853                        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | 590 189                           | 518 544                           |
| <b>Finansiella poster</b>                                     | 6          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 1 212                             | 2 561                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -291 092                          | -413 950                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | -289 880                          | -411 389                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | 300 309                           | 107 155                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | 300 309                           | 107 155                           |
| <b>Årets resultat</b>   |            | 300 309                           | 107 155                           |

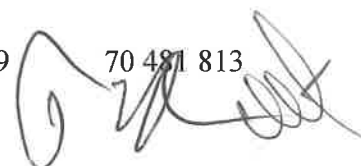




| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 68 439 551        | 68 963 950        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | 68 439 551        | 68 963 950        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | 68 439 551        | 68 963 950        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar            |            | 4 094             | 3 504             |
| Övriga fordringar                             | 8          | 1 171 907         | 1 438 168         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 19 236            | 48 100            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | 1 195 237         | 1 489 772         |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                | 10         | 28 091            | 28 091            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | 28 091            | 28 091            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | 1 223 328         | 1 517 863         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | 69 662 879        | 70 481 813        |






| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 50 450 000        | 50 450 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 401 465           | 321 465           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 50 851 465        | 50 771 465        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 549 066           | 521 912           |
| Årets resultat                               |            | 300 309           | 107 155           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 849 375           | 629 067           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>51 700 840</b> | <b>51 400 532</b> |
| <br>   |            |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 11         |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 11 246 658        | 12 637 228        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>11 246 658</b> | <b>12 637 228</b> |
| <br>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 6 256 980         | 5 947 315         |
| Leverantörsskulder                           |            | 74 550            | 155 922           |
| Skatteskulder                                |            | 37 968            | 37 100            |
| Övriga skulder                               | 12         | 23 939            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 321 944           | 303 716           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>6 715 381</b>  | <b>6 444 053</b>  |
| <br>   |            |                   |                   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>69 662 879</b> | <b>70 481 813</b> |




## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 95-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 89 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

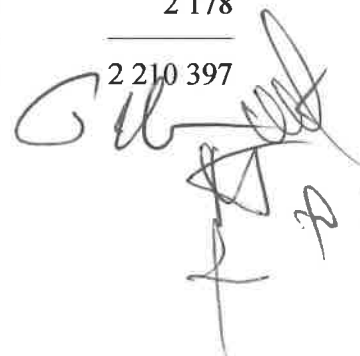
#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 5 763 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplýsningar till resultaträkningen

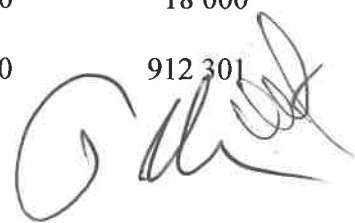
### Not 2 Nettoomsättning

|                              | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|------------------------------|---|---|
| Årsavgifter bostäder         | 1 897 080                               | 1 859 736                               |
| Hysesintäkter lokaler        | 40 800                                  | 42 300                                  |
| Hysesintäkter garage         | 107 520                                 | 106 560                                 |
| Hysesintäkter p-platser      | 54 000                                  | 54 000                                  |
| Elintäkter                   | 105 508                                 | 100 720                                 |
| Värmeintäkter                | 41 630                                  | 40 124                                  |
| Överlåtelseavgift            | 0                                       | 3 414                                   |
| Pantförskrivningsavgift      | 1 840                                   | 1 365                                   |
| Övriga intäkter              | 0                                       | 2 178                                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 248 378</b>                        | <b>2 210 397</b>                        |



**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

|   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| <b><i>Driftkostnader</i></b>                |   |   |
| Fastighetsskötsel                           | 39 996                                  | 38 712                                  |
| Serviceavtal                                | 18 380                                  | 12 643                                  |
| Entreprenadstäd                             | 48 780                                  | 38 602                                  |
| Besiktningkostnader                         | 0                                       | 1 743                                   |
| Förbrukningsmaterial                        | 3 304                                   | 4 217                                   |
| Reparationer                                | 49 003                                  | 60 009                                  |
| Elavgifter                                  | 181 814                                 | 188 576                                 |
| Uppvärmning                                 | 245 027                                 | 251 673                                 |
| Vatten och avlopp                           | 80 841                                  | 78 256                                  |
| Avgift till samfällighetsförening           | 30 000                                  | 30 000                                  |
| Fastighetsförsäkringar                      | 15 939                                  | 14 825                                  |
| Kabel-TV, bredband m.m                      | 71 327                                  | 92 667                                  |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift            | 19 264                                  | 18 704                                  |
| Administrativ förvaltning enligt avtal      | 47 940                                  | 46 104                                  |
| Övriga externa tjänster, drift              | 0                                       | 3 213                                   |
| Studie- och fritidsverksamhet               | 5 015                                   | 14 358                                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>                 | <u>856 630</u>                          | <u>894 302</u>                          |
| <b><i>Underhållskostnader</i></b>           |   |   |
| Planerat underhåll trapphus                 | 0                                       | 18 000                                  |
| <b>Summa underhållskostnader</b>            | 0                                       | 18 000                                  |
| <b>Summa fastighets- och driftkostnader</b> | 0                                       | 912 301                                 |



**Not 4 Övriga externa kostnader**

|   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Hyror och arrende                         | 162 000                                 | 161 200                                 |
| Telefon och porto                         | 1 020                                   | 830                                     |
| Konsultarvoden                            | 0                                       | 188                                     |
| Revisionsarvode extern revisor            | 12 289                                  | 11 920                                  |
| Förluster på hyres- och avgiftsfordringar | 0                                       | 192                                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>     | <u>175 309</u>                          | <u>174 330</u>                          |

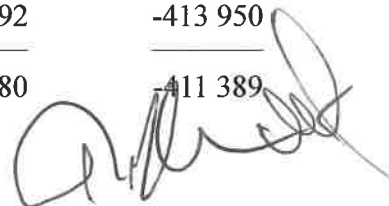
**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|  | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden                            | 78 725                                  | 61 500                                  |
| Övriga arvoden                             | 3 300                                   | 0                                       |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 19 826                                  | 19 323                                  |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <u>101 851</u>                          | <u>80 823</u>                           |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

|   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 1 212                                   | 2 561                                   |
| Räntekostnader                              | -291 092                                | -413 950                                |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <u>-289 880</u>                         | <u>-411 389</u>                         |



**Uppllysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

|  | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 50 232 000        | 50 232 000        |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -3 036 050        | -2 511 651        |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -524 399          | -524 399          |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <b>46 671 551</b> | <b>47 195 950</b> |
| Mark   | 21 768 000        | 21 768 000        |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>68 439 551</b> | <b>68 963 950</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 37 000 000        | 32 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                                | 21 400 000        | 15 000 000        |

**Not 8 Övriga fordringar**

|  | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|--|---|---|
| I avräkning med HSB Uppsala<br>Skattekonto | 1 171 840<br>67                         | 1 438 102<br>66                         |
| <b>Summa övriga fordringar</b>             | <b>1 171 907</b>                        | <b>1 438 168</b>                        |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kostnader för vatten och avlopp               | 6 632                                   | 6 843                                   |
| Försäkringspremier                            | 5 533                                   | 4 887                                   |
| Övrig förutbetald fastighetsförvaltning       | 7 071                                   | 7 070                                   |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 0                                       | 29 300                                  |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <b>19 236</b>                           | <b>48 100</b>                           |

Handwritten signatures and initials, including a large circular mark and several scribbles, located at the bottom right of the page.

**Not 10 Kassa och bank**

|                             | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Handelsbanken               | 17 398                                  | 17 398                                  |
| Swedbank                    | 10 693                                  | 10 693                                  |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>28 091</b>                           | <b>28 091</b>                           |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

|                                    | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 17 503 638        | 18 584 543        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>17 503 638</b> | <b>18 584 543</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>          |                   |                   |
| Fastighetsinteckning               | 21 600 000        | 21 600 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>    | <b>21 600 000</b> | <b>21 600 000</b> |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| Långgivare                                   | Ränta % | Räntan är<br>bunden tom | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|--|---------|-------------------------|--------------------------|
| SEB  | 0,81    | 2024-07-28              | 4 866 410                |
| Handelsbanken                                | 1,72    | 2020-06-30              | 5 763 480                |
| Handelsbanken                                | 1,38    | 2023-06-01              | 6 873 748                |
| Summa  |         |                         | 17 503 638               |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |         |                         | -493 500                 |
| Avgår lån för omförhandling 2020             |         |                         | -5 763 480               |
| Totalt                                       |         |                         | 11 246 658               |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

9 272 658

**Not 12 Övriga skulder**

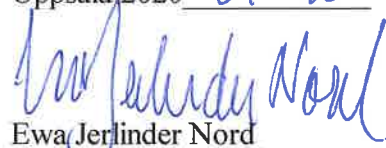
|   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Källskatt för arvoden och personallöner | 12 600                                  | 0                                       |
| Avräkning sociala avgifter              | 11 339                                  | 0                                       |
| <b>Summa övriga skulder</b>             | <u>23 939</u>                           | <u>0</u>                                |

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|---|---|---|
| Löner och arvoden                             | 0                                       | 26 975                                  |
| Arbetsgivaravgifter                           | 0                                       | 10 531                                  |
| Arvode revison                                | 12 177                                  | 11 826                                  |
| Övriga fastighetsförvaltningskostnader        | 0                                       | 2 755                                   |
| Elavgifter                                    | 19 215                                  | 20 237                                  |
| Uppvärmningskostnader                         | 32 026                                  | 34 533                                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 161 541                                 | 169 635                                 |
| Upplupna räntekostnader                       | 16 385                                  | 27 224                                  |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 80 600                                  | 0                                       |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <u>321 944</u>                          | <u>303 716</u>                          |



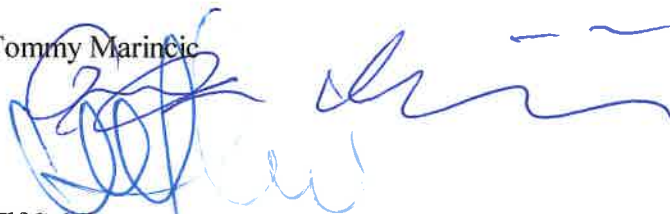
Uppsala 2020 -04-15

  
Ewa Jerlinder Nord



Meta Troell

Tommy Marinčić



Ulf Sahlén

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -04-17.



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala, org.nr. 769614-0149

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 17 / 4 2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor