

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mellersta Fyrisstrand i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 till och med 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens bildande

Bostadsrättsföreningen Mellersta Fyrisstrand, Uppsala, bildades vid konstituerande möte 2006-02-03, och registrerades av Bolagsverket 2006-03-07.

Med NCC Construction Sverige AB träffades 2008-10-23 en entreprenaduppgörelse avseende byggnation av 28 lägenheter på fastigheten Librobäck 10:11, Uppsala.

Entreprenaduppgörelsen, som hade karaktären av totalentreprenad innebär att NCC Construction Sverige AB åtager sig att svara för föreningens hela verksamhet fram till sista inflyttningen i föreningens fastighet.

NCC Construction Sverige AB har enligt entreprenadkontraktet haft driftansvar fram till och med 2009-06-30. Därefter ansvarar föreningen för verksamheten från och med 2009-07-01. Resultaträkningen innehåller därför bara kostnader och intäkter för juli-december 2009.

Garantiförbindelse avseende insatser/upplåtelseavgifter utfärdades av NCC AB 2008-11-04. När ett år förflutet efter det att slutkostnaden redovisats på stämman ska föreningen till Bolagsverket ansöka om säkerhetens återställande.

Garantitid för entreprenaderna 5 år, garantibesiktning efter 2 år, före 2011-04-28.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2008-11-17

Tillstånd till upplåtelse av bostadsrätt erhöles från Bolagsverket 2008-11-18.

Byggsäkerhetsförsäkring har tecknats hos AB Bostadsgaranti 2008-10-29.

Föreningens ekonomi

Föreningens finansiering av byggnadskreditiv och långsiktig finansiering har skett genom Swedbank. Föreningens lån placerades 2009-05-29 genom Swedbank.
Lån 1b, 6 600 000 kr bundet till 2011-08-01, ränta 4,91 %, (lika ekonomisk plan).
Lån 1c, 8 800 000 kr bundet till 2013-08-01, ränta 5 %, (lika ekonomisk plan).
Lån 1a, 6 200 000 kr är rörligt och löper med 3 månaders villkorsperioder (enl ekon pl 5,39 %). Räntan var 0,835 % per 2009-12-31.

Föreningen erhöles beslut om statligt stöd 2007-08-24. Dessa räntebidrag kommer att utfasas med sikte på att inga räntebidrag kvarstår efter utgången av 2011. Statligt stöd har utbetalats från och med 2009-04-28.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 244 703 kr.
Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 244 703 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 416,88 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Året som gick

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	<u>2009</u>
Genomsnittlig årsavgift	
bostäder kr/kvm	417
Låneskuld kr/kvm	9 487
Likvida medel	678
Soliditet	69,7%
Årets resultat	241
Eget kapital	50 699
varav underhållsfond	8

Fastighet

Föreningen förvärvade genom köpekontrakt 2008-10-23, fastigheten Librobäck 10:11, Uppsala. Fastigheten har ett taxeringsvärde uppgående till 14 332 000 kr varav byggnadsvärdet är 10 400 000 kr.

Lagfart erhöles 2009-11-26.

Föreningen tecknade 2008-09-24, byggfelsförsäkring hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Med fastigheten följer en andel i gemensamhetsanläggning där tre fastigheter ingår. Gemensamhetsanläggningen omfattas av parkeringsgarage, parkeringar, kommunikationsytor, grönytor, lektytor, cykelförråd, byggnader för sophantering mm. Även ledningsnät för vatten, avlopp, dagvatten, utomhusbelysning mm.

Parkeringsplatser/garageplatser, finns i separat parkeringsgarage/P-däck tillhörande samfällighetsförening varav Brf Mellersta Fyrisstrand tillsammans med Östra Fyrisstrand och Västra Fyrisstrand disponerar 68 st öppna platser/garageplatser. Öppna platser är försedda med uttag för motorvärmare och elen ingår i avgiften. Debitering av p-platser/garageplatser görs från samfällighetsföreningen.

Föreningens hus börjades bygga 2006 och byggdes klart under 2009.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2271 kvm	2 rok	8
	3 rok	12
	4 rok	8
Summa bostadslägenheter		28

Fastighetsförvaltning

Fastigheten har under entreprenadtiden varit försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde med grundsjälvrisk from 2009-04-30 genom Moderna försäkringar med styrelseansvarsförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrätt. De boende behöver därför bara teckna en hemförsäkring.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 8 066 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 23 000 kr till underhållsfonden.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46 med sammanlagt 28 röster.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Meta Troell	ordförande
Roland Andersson	ledamot
Eric Lindskog	ledamot

Suppleanter är:

Sofia Rossi
Agneta Friestedt

Vid kommande ordinarie föreningsstämma kommer Agneta Friestedt, att avgå.
Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer är Lars Jonasson med Tomas Jonasson som suppleant, båda BOREV revisionsbyrå AB.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-30.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Informationsmöte inför inflytt har hållits våren 2009. Information hölls 6 okt tillsammans med de andra föreningarna om sophämtning och hur tvättstugan fungerar.

Träff 20 september, "Vi börjar med en kopp kaffe". Adventsfika ägde rum 13 december.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB från och med 2008-11-01.

Övrigt

Avtal har tecknats mellan Telia och NCC angående TV/Tele/Data, inklusive serviceavtal. Innefattar Telias Bredbandstelefonti, Telias Bredband FiberLan och Telia Digital-tv. Avgiften för basutbud ingår i månadsavgiften.

Avtal har tecknats mellan Fyrisstrands Samfällighetsförening och Ragnsells "ReturMera" angående återvinningssystem. Ragnsells ansvarar för kärlen plast, ofärgat glas, färgat glas, metall, tidningar, pappersförpackningar och batterier. Övriga sopor såsom brännbart och komposterbart hämtas genom kommunens försorg. Grovsopor måste lämnas vid återvinningscentralen tex vid Librobäck.

Preliminär kostnad för hushållsel debiteras tillsammans med månadsavgiften. Verklig förbrukning kommer att regleras 1 gång per år.

Föreningens stadgar registrerades hos bolagsverket 2007-08-20.

Särskilda ordningsregler har antagits av styrelsen 2009-04-28.

Bopärmen ska finnas kvar i lägenheten även vid försäljning.

Resultaträkningen omfattar tiden 2009-07-01-2009-12-31.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Årets resultat	244 703
Att disponera	<u>244 703</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt ekonomiskplan	23 000
Balanserat resultat	<u>221 703</u>
	244 703

RESULTATRÄKNING	Not	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Nettoomsättning	1	993 319	0
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 335 298	- 0
Avskrivningar	4	- 41 358	- 0
Bruttoresultat		616 663	0
Rörelseresultat		616 663	0
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 301	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 415 580	- 0
Räntebidrag		42 661	0
Resultat efter finansiella poster		245 045	0
Skatt		- 342	- 0
Årets resultat		244 703	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	50 190 642	50 232 000
Mark	4	<u>21 768 000</u>	<u>21 768 000</u>
		71 958 642	72 000 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		71 958 642	72 000 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		667 490	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>74 388</u>	<u>0</u>
		741 878	0
<i>Kassa och bank</i>	6	10 216	510 268
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		752 094	510 268
<i>Summa tillgångar</i>		72 710 736	72 510 268

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 315 146	510 000
Upplåtelseavgifter		15 134 854	0
Fond för yttre underhåll		8 066	0
		<u>50 458 066</u>	<u>510 000</u>
Årets resultat		244 703	0
		<u>244 703</u>	<u>0</u>
<i>Summa eget kapital</i>	7	50 702 769	510 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>21 438 000</u>	<u>40 461 960</u>
		21 438 000	40 461 960
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	108 000	0
Leverantörsskulder		66 509	0
Skatteskulder		342	0
Övriga skulder inkl. skuld till NCC		10 007	31 538 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>385 109</u>	<u>0</u>
		569 967	31 538 308
Summa skulder och eget kapital		72 710 736	72 510 268
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		21 600 000	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 100 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsföreningen 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 26,3 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
till styrelsen	13 300	0
sociala kostnader	4 179	0
summa	17 479	0

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
<i>Not 1 Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder	946 744	0
Årsavgiftbortfall	-65 028	0
Hysesintäkter lokaler	6 300	0
Överlåtelseavgift	21 400	0
Pantförskrivningsavgift	10 700	0
Övriga intäkter	73 203	0
	993 319	0

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	20 749	0
Serviceavtal	3 824	0
Entreprenadstäd	21 250	0
Förbrukningsmaterial	5 791	0
Elavgifter	90 476	0
Uppvärmning	71 534	0
Vatten och avlopp	19 922	0
Fastighetsförsäkringar	7 229	0
Kabel-TV, bredband m.m.	46 316	0
Styrelsearvode	13 300	0
Revisionsarvode	6 300	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	15 936	0
Studie- och fritidsverksamhet	3 750	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	4 179	0
Övriga driftkostnader	4 742	0
	<u>335 298</u>	<u>0</u>

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Not 3 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 171	0
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	130	0
	<u>1 301</u>	<u>0</u>

	2009-12-31	2008-12-31
Not 4 Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Årets avskrivningar, byggnader	-41 358	0
Bokförda värden byggnader	<u>50 190 642</u>	<u>50 232 000</u>
Mark	21 768 000	21 768 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>71 958 642</u>	<u>72 000 000</u>
 Taxeringsvärde byggnader	 10 400 000	
Taxeringsvärde mark	3 932 000	

**Not 5 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	4 016	0
Försäkringspremier	3 614	0
Upplupna räntebidrag	48 897	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	17 861	0
	<u>74 388</u>	<u>0</u>

Not 6 Kassa och bank

	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank	10 216	510 268
	<u>10 216</u>	<u>510 268</u>

Not 7 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	510 000			35 315 146
Upplåtelseavgifter	0			15 134 854
Underhållsfond	0	8 066		8 066
Redovisat resultat	0	0	244 703	244 703
	<u>510 000</u>			<u>50 702 769</u>

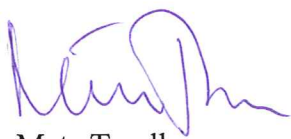
Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	0,84%	2010-02-28	6 184 500
Swedbank	4,91%	2011-08-01	6 583 500
Swedbank	5,00%	2013-08-01	8 778 000
Summa			<u>21 546 000</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			108 000
Summa			<u>21 438 000</u>
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			21 006 000

**Not 9 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2009-12-31	2008-12-31
Löner och arvoden	13 300	0
Arbetsgivaravgifter	4 179	0
Arvode BOREV	9 800	0
Elavgifter	22 536	0
Uppvärmningskostnader	25 952	0
Förutbetalda hyror och avgifter	154 689	0
Upplupna räntekostnader	127 635	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	27 018	0
	385 109	0

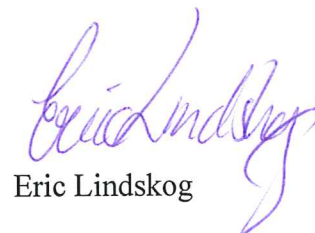
Uppsala 2010-04-12



Meta Troell



Roland Andersson



Eric Lindskog

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-

Lars Jonasson
BOREV revisionsbyrå AB