

Styrelsen för Brf Mellersta Fyrisstrand får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 till och med 2010-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Föreningens ekonomi*

Föreningens ekonomi under året har varit god. Värme och elavgifter var relativt höga beroende på en sträng vinter.

Vi har omförhandlat några avtal, fastighetservice och städning. Vad gäller städning har vi från och med 2011 lämnat Riksbyggen och i stället valt Luthagens städ, till en lägre kostnad än under 2010.

Vid möte i december beslutade styrelsen ge alla medlemmar en julklapp i form av återbetalning på januariavgiften 2011. Detta som ett resultat av att vi har arbetat upp en buffert. Möjligheten till detta är framför allt att vi har haft lägre räntor under året än vad som antogs i den ekonomiska planen.

Föreningen har betalat ca 10 000 kr till samfälligheten. Under 2011 är det budgeterat ytterligare 9000 kr till samfälligheten.

Styrelsen har arbetat efter att föreningen skall skötas kostnadseffektivt men inte snålt. Föreningen har inga planer på några om- eller tillbyggnader.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 215 260 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 436 964 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 772 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

### *Tre år i sammandrag*

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Genomsnittlig årsavgift			
bostäder kr/kvm	776	776	0
Låneskuld kr/kvm	9 440	9 440	17 817
Likvida medel	898	678	510
Soliditet	70,0%	69,7%	0,7%
Årets resultat	215	245	0
Eget kapital	50 918	50 703	510
varav underhållsfond	31	8	0

### *Fastighet*

Föreningens fastigheter har ett taxeringsvärde uppgående till 39 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 000 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2008.

### ***Lägenhetsfördelning***

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna försäkringar med styrelseansvarsförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrätt. De boende behöver därför bara teckna hemförsäkring.

### ***Underhåll av fastigheten***

Inget underhåll är gjort under året utöver tillsyn av fastigheten och till fastigheten hörande fläktar, maskiner etc.

### ***Föreningens underhållsfond***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 31 066. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 46 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Någon besiktning av fastigheten är inte genomförd under året. Garantibesiktning sker under 2011.

### ***Medlemsantal***

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 45.  
Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

### ***Styrelse***

Styrelsen har följande sammansättning:

Meta Troell	ordförande
Roland Andersson	ledamot
Eric Lindskog	ledamot
Sofia Rossi	ledamot

Suppleanter är:

Elin Rhöös  
Susanne Marincic

### ***Revisorer***

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

### ***Valberedning***

I valberedningen ingår Anna Thunell, Ingela Ekerfors och Göran Sandell med Anna Thunell som sammankallande.

### ***Sammanträden***

Ordinarie föreningsstämma hölls 4 maj 2010. Ca 29 personer deltog representerade 20 hushåll. Stämman efterföljdes av en gemensam middag.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### ***Skötsel av fastigheterna***

Skötseln av fastigheten görs genom avtal med Upplands Boservice AB.

Städningen har under 2010 utförts av Riksbyggen. Vi har serviceavtal med Kone Hissar som besiktigar hissen och har journummer om det blir något akut problem.

### ***Administration***

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Övrigt***

Styrelsen har under året besökt samtliga medlemmar och diskuterat deras syn på föreningen, noterat eventuella problem med lägenheten, gett tips om energibesparingar och efterhört önskemål om medlemmarna är intresserade av att engagera sig i föreningen. Besöken tog ca 1-1,5 tim/lägenhet och var mycket uppskattade. Besöken kommer att fortsätta när vi får nya medlemmar i föreningen. Styrelsen tror att delaktighet gör att vi blir mer aktsamma, förstörelsen minskar och trivseln ökar.

Medlemmarna har bjudits på sommarfest och adventsfika. Vid sommarfesten deltog 34 personer som representerade 18 hushåll. I december när vi välkomnade julen och delade ut julklapp till alla medlemmar, deltog 24 hushåll av 28. Trivseln var mycket stor!

Styrelsen har delat olika arbetsuppgifter mellan varandra varför behov av vice värd inte föreligger.

Styrelsen har deltagit i en utbildning på Lantmäteriet för att lära sig mera om lagen om samfällighetsföreningar.

Styrelsen har valt att göra i ordning en gemensam lokal på vinden där det för närvarande finns ett pingisbord. Planer finns att utöka med ytterligare träningsredskap.

Föreningen medlemmar har varit mycket aktiva i de gemensamma arbetena kring gårdens utveckling vars ansvar ligger under samfällighetsföreningen Fyrisstrand där Brf Mellersta Fyrisstrand är en av tre medlemmar.

Under året har föreningen iordningställt ett styrelserum och möblerat fastighetens foajé.

### ***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

Balanserat resultat 2010-12-31	221 703
Årets resultat	215 260
Att disponera	<u>436 964</u>

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	46 000
Balanserat resultat	<u>390 964</u>
	436 964

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 936 642	993 319
<i><b>Fastighetskostnader</b></i>			
Drift	2	- 852 788	- 335 298
Avskrivningar	4	- 101 461	- 41 358
<b>Bruttoresultat</b>		982 393	616 663
<b>Rörelseresultat</b>		982 393	616 663
<i><b>Finansiella poster</b></i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	4 748	1 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 830 261	- 415 580
Räntebidrag		58 380	42 661
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		215 260	245 045
Skatt		- 0	- 342
<b>Årets resultat</b>		<b>215 260</b>	<b>244 703</b>

## BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	Not	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	50 089 181	50 190 642
Mark	4	<u>21 768 000</u>	<u>21 768 000</u>
		71 857 181	71 958 642
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		71 857 181	71 958 642
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		888 200	667 490
Övriga kortfristiga fordringar		3 458	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>25 433</u>	<u>74 388</u>
		917 091	741 878
<i>Kassa och bank</i>	6	10 182	10 216
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		927 274	752 094
<b>Summa tillgångar</b>		<b>72 784 455</b>	<b>72 710 736</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		35 315 146	35 315 146
Upplåtelseavgifter		15 134 854	15 134 854
Fond för yttre underhåll		31 066	8 066
		<u>50 481 066</u>	<u>50 458 066</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		221 703	0
Årets resultat		215 260	244 703
		<u>436 964</u>	<u>244 703</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	7	50 918 030	50 702 769
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>21 330 000</u>	<u>21 438 000</u>
		21 330 000	21 438 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	8	108 000	108 000
Leverantörsskulder		32 640	66 509
Skatteskulder		0	342
Övriga skulder	9	19 961	10 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>375 824</u>	<u>385 109</u>
		536 425	569 967
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>72 784 455</b>	<b>72 710 736</b>
<b><i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i></b>			
Fastighetsinteckningar		21 600 000	21 600 000
<b><i>Ansvarsförbindelser</i></b>		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 av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan.

#### ***Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

	<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
	<b>-2010-12-31</b>	<b>-2009-12-31</b>
till styrelsen	42 500	13 300
sociala kostnader	<u>13 352</u>	<u>4 179</u>
summa	65 652	17 479

	<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
	<b>-2010-12-31</b>	<b>-2009-12-31</b>
<b><i>Not 1 Nettoomsättning</i></b>		
Årsavgifter bostäder	1 761 877	881 716
Hysesintäkter lokaler	31 817	6 300
Överlåtelseavgift	2 130	21 400
Pantförskrivningsavgift	1 272	10 700
Övriga intäkter	<u>139 546</u>	<u>73 203</u>
	1 936 642	993 319



	<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
<i><b>Not 2 Driftkostnader</b></i>	<b>-2010-12-31</b>	<b>-2009-12-31</b>
Fastighetsskötsel	41 951	20 749
Serviceavtal	9 070	3 824
Entreprenadstäd	42 960	21 250
Besiktningkostnader	1 119	0
Förbrukningsmaterial	1 282	5 791
Reparationer	6 719	0
Elavgifter	212 754	90 476
Uppvärmning	210 055	71 534
Vatten och avlopp	59 589	19 922
Fastighetsförsäkringar	12 312	7 229
Kabel-TV, bredband m.m.	92 162	46 316
Styrelsearvode	42 500	13 300
Revisionsarvode	9 250	6 300
Administrativ förvaltning enligt avtal	32 004	15 936
Studie- och fritidsverksamhet	3 750	3 750
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	13 352	4 179
Övriga driftkostnader	61 959	4 742
	<u>852 788</u>	<u>335 298</u>

	<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
<i><b>Not 3 Ränteintäkter och liknande</b></i>	<b>-2010-12-31</b>	<b>-2009-12-31</b>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 659	1 171
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	89	130
	<u>4 748</u>	<u>1 301</u>

<b>Not 4 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-41 358	0
Årets avskrivningar, byggnader	-101 461	-41 358
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>50 089 181</b>	<b>50 190 642</b>
Mark	21 768 000	21 768 000
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<b>71 857 181</b>	<b>71 958 642</b>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	30 000 000	10 400 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	9 000 000	3 932 000

<b>Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Kostnader för vatten och avlopp	4 855	4 016
Försäkringspremier	4 349	3 614
Kabel TV-avgifter m.m.	7 121	0
Upplupna räntebidrag	9 108	48 897
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	17 861
	<b>25 433</b>	<b>74 388</b>

<b>Not 6 Kassa och bank</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Swedbank	10 182	10 216
	<b>10 182</b>	<b>10 216</b>

#### **Not 7 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	35 315 146			35 315 146
Upplåtelseavgifter	15 134 854			15 134 854
Underhållsfond	8 066	23 000		31 066
Balanserat resultat	0	221 703		221 703
Redovisat resultat	244 703	-244 703	215 260	215 260
	<b>50 702 769</b>			<b>50 918 029</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	1,99%	2011-02-28	6 153 500
Swedbank	4,91%	2011-08-01	6 550 500
Swedbank	5,00%	2013-08-01	8 734 000
Summa			21 438 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			108 000
Summa			21 330 000
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			20 898 000

**Not 9 Övriga kortfristiga skulder**

	2010-12-31	2009-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	9 750	0
Avräkning sociala avgifter	10 211	0
Övriga kortfristiga skulder	0	10 007
	<u>19 961</u>	<u>10 007</u>

**Not 10 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Löner och arvoden	0	13 300
Arbetsgivaravgifter	0	4 179
Arvode revision	9 800	9 800
Förutbetalda hyror och avgifter	135 139	154 689
Upplupna räntekostnader	133 372	127 635
	<u>375 824</u>	<u>385 109</u>

Uppsala 2011-

Meta Troell

Roland Andersson

Eric Lindskog

Sofia Rossi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-

Lars Jonasson  
BOREV revisionsbyrå AB