

Styrelsen för Brf Mellersta Fyrisstrand får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 till och med 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi under året har varit god. Värme och elavgifter var relativt höga i år igen på grund av andra stränga vintern i rad. Vi har omförhandlat avtalet med Telia om fortsatt leverans av bredband, TV och telefoni under fem år framåt med prisgaranti under dessa år. Vidare fick vi ökad hastighet i bredbandet till 100 Mb samt ett HD modem till varje lägenhet.

Precis som förra året beslutade styrelsen att ge alla medlemmar en julklapp i form av återbetalning på januariavgiften 2012. Även detta år på grund av lägre räntor jämfört med den ekonomiska planen.

Under året har vi bytt bank från Swedbank till Handelsbanken samt omförhandlat och bundit räntorna, även här till förmånligare villkor än tidigare. Vi har här fått erbjudande att även medlemmarna får förmånliga villkor och rabatter.

Föreningen har under året även tecknat ett fastprisavtal för el och värme med Vattenfall. Under året har föreningen betalt 50 000 till samfällighetsföreningen. Under 2012 är 10 000 budgeterat för detta ändamål.

Styrelsen har arbetat med att föreningen ska skötas så kostnadseffektivt som möjligt men utan att snåla på viktiga saker. Föreningen har inga planer på några om eller tillbyggnader.

Från start har vår förening ensam betalat fjärrvärmekostnaden för garaget (som alla tre föreningarna ska stå för) men detta regleras under året och ger en intäkt 2011 på 80 000 kronor.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 76 785 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 467 749 kr.

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

Fyra år i sammandrag

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

	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig årsavgift				
bostäder kr/kvm	772	776	776	0
Låneskuld kr/kvm	9 396	9 440	9 440	17 817
Likvida medel	832	898	678	510
Soliditet	70,1%	70,0%	69,7%	0,7%
Årets resultat	77	215	245	0
Eget kapital	50 995	50 918	50 703	510
varav underhållsfond	77	31	8	0
Utfört underhåll	0	0	0	0

Fastighet

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

Huset är uppfört 2009, inga om och tillbyggnader har förekommit.

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
Bostadslägenheter med hyresrätt		28
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

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 77 066. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 46 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonder för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Tvåårsbesiktning genomfördes Detta medförde ett antal åtgärder i lägenheterna samt tillhörande omfärgning av fasaden under hösten 2011.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46.
Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Meta Troell	Ordförande
Eric Lindskog	Ledamot
Sofia Rossi	Ledamot
Roland Andersson	Ledamot

Suppleanter är:

Elin Rhöös
Margareta Markström

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Samtliga, alla sitter på ett år

Revisorer

Revisorer vald av stämman är:
Lars Jonasson, BOREV revisionsbyrå AB.

Revisorssuppleant är:
Tomas Jonasson, BOREV revisionsbyrå AB.

Valberedning

I valberedningen ingår:
Anna Thunell, Ingela Egerfors och Göran Sandell sammankallande är Anna Thunell

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2011. Ca 22 personer deltog representerade 15 hushåll. Stämman efterföljdes av en gemensam middag. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

Skötseln av fastigheten görs genom avtal med Upplands Boservice AB. Stämningen har under 2011 utförts av Luthagens städ. Vi har serviceavtal med Kone Hissar. Inspecta 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 alla nya medlemmar och diskuterat deras syn på föreningen. Vi har informerat om praktiska saker, vår hemsida m.m. Vi har också noterat eventuella problem med lägenheten, gett tips om energibesparingar och frågat efter önskemål om intresse att engagera sig i föreningen. Styrelsen tror att delaktighet gör att vi blir mer aktsamma, förstörelsen minskar och trivseln ökar.

Medlemmarna har i december bjudits på adventsfik. Vi välkomnade Julen och delade ut julklapp till alla medlemmar, här deltog 17 hushåll av 28. Det var lika uppskattat som tidigare år.

Styrelsen har delat på olika arbetsuppgifter mellan varandra varför behov av vicevärd inte föreligger.

Styrelsen har under hösten jobbat vidare med gemensamma lokaler på vinden.

Utrymmena har utökats med ett snickarrum. Målning har skett och matta med ljuddämpning har lagts in.

Även barnvagnsrummet på bottenplan har målats och fräschats upp.

Föreningens 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.

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 2011-12-31	390 964
Årets resultat	<u>76 785</u>
Att disponera	467 749

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	46 000
Balanserat resultat	<u>421 749</u>
	467 749

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 -	2010-01-01 -
		2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 773 953	1 936 642
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 749 249	- 852 788
Avskrivningar	4	- 87 753	- 101 461
Bruttoresultat		936 951	982 393
Rörelseresultat		936 951	982 393
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 893	4 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 905 531	- 830 261
Räntebidrag		35 472	58 380
Resultat efter finansiella poster		76 785	215 260
Årets resultat		76 785	215 260

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	50 001 428	50 089 181
Mark	4	<u>21 768 000</u>	<u>21 768 000</u>
		71 769 428	71 857 181
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		71 769 428	71 857 181
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		803 616	888 200
Skattefordringar		343	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	3 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>99 439</u>	<u>25 433</u>
		903 398	917 091
 <i>Kassa och bank</i>	6	28 309	10 182
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>		931 707	927 274
 <i>Summa tillgångar</i>		72 701 135	72 784 455

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 315 146	35 315 146
Upplåtelseavgifter		15 134 854	15 134 854
Fond för yttre underhåll		77 066	31 066
		<u>50 527 066</u>	<u>50 481 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		390 964	221 703
Årets resultat		76 785	215 260
		<u>467 749</u>	<u>436 964</u>
<i>Summa eget kapital</i>	7	50 994 815	50 918 030
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>21 200 435</u>	<u>21 330 000</u>
		21 200 435	21 330 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	8	138 052	108 000
Leverantörsskulder		73 337	32 640
Övriga skulder	9	5 528	19 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>288 968</u>	<u>375 824</u>
		505 885	536 425
Summa skulder och eget kapital		72 701 135	72 784 455
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		21 600 000	21 600 000
<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 av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
till styrelsen	39 040	42 500
till föreningsvald revisor	9 463	9 800
sociala kostnader	12 266	13 352
summa	<u>60 769</u>	<u>65 652</u>

Not 1 Nettoomsättning

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Årsavgifter bostäder	1 607 100	1 761 877
Hysesintäkter lokaler	33 900	31 817
Överlåtelseavgift	4 260	2 130
Pantförskrivningsavgift	3 840	1 272
Övriga intäkter	124 853	139 546
	<u>1 773 953</u>	<u>1 936 642</u>

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	50 477	41 951
Serviceavtal	15 991	9 070
Entreprenadstäd	39 418	42 960
Besiktningkostnader	1 154	1 119
Förbrukningsmaterial	-10 898	1 282
Reparationer	0	6 719
Elavgifter	194 029	212 754
Uppvärmning	114 081	210 055
Vatten och avlopp	71 364	59 589
Avgift till samfällighetsförening	50 000	0
Fastighetsförsäkringar	11 574	12 312
Kabel-TV, bredband m.m.	89 268	92 162
Styrelsearvode	39 040	42 500
Revisionsarvode	9 463	9 250
Administrativ förvaltning enligt avtal	32 004	32 004
Studie- och fritidsverksamhet	0	3 750
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	12 266	13 352
Övriga driftkostnader	30 017	61 959
	<u>749 249</u>	<u>852 788</u>
	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Not 3 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	9 740	4 659
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	153	89
	<u>9 893</u>	<u>4 748</u>
	2011-12-31	2010-12-31
Not 4 Materiella anläggningstillgångar		
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-142 819	-41 358
Årets avskrivningar, byggnader	-87 753	-101 461
Bokförda värden byggnader	<u>50 001 428</u>	<u>50 089 181</u>
Mark	21 768 000	21 768 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>71 769 428</u>	<u>71 857 181</u>
 <i>Taxeringsvärde byggnader</i>	 30 000 000	 30 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	9 000 000	9 000 000

**Not 5 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	0	4 855
Försäkringspremier	5 787	4 349
Kabel TV-avgifter m.m.	0	7 121
Övrig förutbetalad fastighetsförvaltning	7 680	0
Upplupna räntebidrag	5 972	9 108
Övrigt upplupet och förutbetalt	80 000	0
	<u>99 439</u>	<u>25 433</u>

Not 6 Kassa och bank

	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank	10 182	10 182
Handelsbanken	18 127	0
	<u>28 309</u>	<u>10 182</u>

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	31 066	46 000		77 066
Balanserat resultat	221 703	169 260		390 963
Redovisat resultat	<u>215 260</u>	<u>-215 260</u>	<u>76 785</u>	<u>76 785</u>
	50 918 030			50 994 815

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,45%	2014-07-30	6 122 655
Swedbank	5,00%	2013-08-01	8 690 000
Stadshypotek	3,82%	2015-06-30	6 525 832
Summa			<u>21 338 487</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			138 052
Summa			<u>21 200 435</u>
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			20 648 227

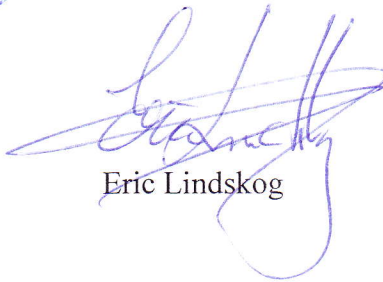
Not 9 Övriga kortfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	2 700	9 750
Avräkning sociala avgifter	2 828	10 211
	<u>5 528</u>	<u>19 961</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Arvode revision	9 700	9 800
Elavgifter	21 621	27 858
Uppvärmningskostnader	28 255	69 655
Förutbetalda hyror och avgifter	119 734	135 139
Upplupna räntekostnader	109 658	133 372
	<u>288 968</u>	<u>375 824</u>

Uppsala 2012 -04-10



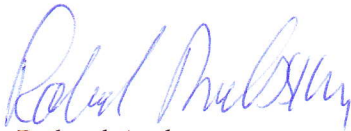
Meta Troell



Eric Lindskog

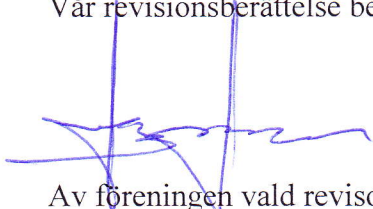


Sofia Rossi



Roland Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-04-27



Av föreningen vald revisor
Lars Jonasson
BOREV revisionsbyrå AB