Styrelsen för Brf Mellersta Fyrisstrand får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till och med 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi under året har varit god. Föreningen har under året tecknat ett fastprisavtal för el och värme med Vattenfall. Styrelsen har hårt arbetat så att föreningen skötts kostnadseffektivt men utan att snåla på viktiga saker.

Föreningen har inga planer på några om- eller tillbyggnader. Från start har vår förening själv betalat fjärrvärmekostanden för garaget (som alla tre föreningarna ska stå för), detta är nu under utredning.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 54 145 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 475 894 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 708 kronor 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.

Fyra år i sammandrag

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. Avskrivningar och planerat underhåll redovisas per kvm (inklusive lokalyta) och visar föreningens kostnad för fastighetens årliga förslitning.

	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	772	772	776	417
Låneskuld kr/kvm	9 335	9 396	9 440	9 487
Likvida medel	904	832	898	678
Kassalikviditet	187,2%	184,1%	172,9%	134,3%
Avskr.+ plan. underh. kr/kvm	40	39	45	18
Årets resultat	54	77	215	245
Eget kapital	51 049	50 995	50 918	50 703
varav underhållsfond	123	77	31	8
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.

Föreningens hus byggdes 2009.

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

Färdigmålning i barnvagnsrum är genomfört samt påbörjad målning med våningsnummer samt symbol på varje våningsplan. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under hösten.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 123 066 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 46 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Efterbesiktningar är gjorda 2012 men kommer att fortsätta 2013 eftersom inte alla åtgärder efter besiktningen är genomförda.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 42.
Under året har 8 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 Ingela Egerfors, Runo Åkersten och Göran Sandell, sammankallande är Ingela Egerfors.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-03. 24 personer deltog, och representerade 16 hushåll. Stämman efterföljdes med en gemensam middag.
Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Skötseln av fastigheten görs genom avtal med Upplands Boservice AB. Städningen har under 2012 utförts av Luthagens städ. Vi har service- och jouravtal med Kone Hissar. Inspecta sköter den årliga besiktningen av husets hiss.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Övrigt

Medlemmarna har i december (9/12-2012) bjudits på adventsfika, här deltog 16 hushåll av 28. Det var lika uppskattat som tidigare år. Vid detta möte genomfördes även en extrastämma innehållande endast en punkt; Stadgeändringar, andra läsningen. Stämman godkände dessa ändringar.

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 2012-12-31	421 749
Årets resultat	54 145
Att disponera	475 894

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	46 000
I ny räkning överföres	429 894
	475 894

RESULTATRÄKNING	Not	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 839 679	1 773 953
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 812 012	- 749 249
Avskrivningar	4	- 90 385	- 87 753
Bruttoresultat		937 282	936 951
Rörelseresultat		937 282	936 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	10 079	9 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 893 216	- 905 531
Räntebidrag		0	35 472
Resultat efter finansiella poster		54 145	76 785
Årets resultat		**54 145**	**76 785**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	49 911 043	50 001 428
Mark	4	21 768 000	21 768 000
		71 679 043	71 769 428
Summa anläggningstillgångar		71 679 043	71 769 428
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
I avräkning med HSB Uppsala		876 148	803 616
Skattefordringar		0	343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	24 340	99 439
		900 488	903 398
Kassa och bank	6	27 559	28 309
Summa omsättningstillgångar		928 047	931 707
Summa tillgångar		**72 607 090**	**72 701 135**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
Bundet eget kapital			
Insatser		35 315 146	35 315 146
Upplåtelseavgifter		15 134 854	15 134 854
Fond för yttre underhåll		123 066	77 066
		50 573 066	50 527 066
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		421 749	390 964
Årets resultat		54 145	76 785
		475 894	467 749
Summa eget kapital	7	51 048 960	50 994 815
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 062 383	21 200 435
		21 062 383	21 200 435
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	8	138 052	138 052
Leverantörsskulder		52 596	73 337
Övriga skulder	9	0	5 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	305 099	288 968
		495 747	505 885
Summa skulder och eget kapital		**72 607 090**	**72 701 135**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	21 600 000	21 600 000
Ansvarsförbindelser	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

	2012-01-01 - 2012-12-31	**2011-01-01 - 2011-12-31**
till styrelsen	57 347	39 040
till föreningsvald revisor	10 925	9 463
sociala kostnader	18 018	12 266
summa	86 290	60 769

Not 1 Nettoomsättning	**2012-01-01 - 2012-12-31**	**2011-01-01 - 2011-12-31**
Årsavgifter bostäder	1 607 100	1 607 100
Hyresintäkter lokaler	31 600	33 900
Hyresintäkter garage	55 300	0
Hyresintäkter p-platser	21 600	0
Överlåtelseavgift	7 670	4 260
Pantförskrivningsavgift	5 244	3 840
Övriga intäkter	111 165	124 853
	1 839 679	1 773 953

Not 2 ***Driftkostnader***	**2012-01-01 - 2012-12-31**	**2011-01-01 - 2011-12-31**
Fastighetsskötsel	47 921	50 477
Serviceavtal	9 974	15 991
Entreprenadstäd	31 600	39 418
Besiktningskostnader	23 935	1 154
Förbrukningsmaterial	918	-10 898
Reparationer	15 080	0
Elavgifter	175 120	194 029
Uppvärmning	167 448	114 081
Vatten och avlopp	76 234	71 364
Avgift till samfällighetsförening	0	50 000
Fastighetsförsäkringar	14 459	11 574
Kabel-TV, bredband m.m.	99 848	89 268
Styrelsearvode	57 347	39 040
Revisionsarvode	10 925	9 463
Administrativ förvaltning enligt avtal	32 004	32 004
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	18 018	12 266
Övriga driftkostnader	31 181	30 017
	812 012	749 249

Not 3 ***Ränteintäkter och liknande***	**2012-01-01 - 2012-12-31**	**2011-01-01 - 2011-12-31**
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	9 984	9 740
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	95	153
	10 079	9 893

Not 4 ***Materiella anläggningstillgångar***	**2012-12-31**	**2011-12-31**
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-230 572	-142 819
Årets avskrivningar, byggnader	-90 385	-87 753
Bokförda värden byggnader	49 911 043	50 001 428
Mark	21 768 000	21 768 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	71 679 043	71 769 428
Taxeringsvärde byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkringspremier	4 340	5 787
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	7 680
Upplupna räntebidrag	0	5 972
Övrigt upplupet och förutbetalt	20 000	80 000
	24 340	99 439

Not 6 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank	10 182	10 182
Handelsbanken	17 377	18 127
	27 559	28 309

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	77 066	46 000		123 066
Balanserat resultat	390 964	30 785		421 749
Redovisat resultat	76 785	-76 785	54 145	54 145
	50 994 815	0	54 145	51 048 960

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,45%	2014-07-30	6 061 275
Swedbank	5,00%	2013-08-01	8 646 000
Stadshypotek	3,82%	2015-06-30	6 493 160
Summa			21 200 435
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			138 052
Summa			21 062 383
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			20 510 175

Not 9 ***Övriga kortfristiga skulder***	**2012-12-31**	**2011-12-31**
Källskatt för arvoden och personallöner	0	2 700
Avräkning sociala avgifter	0	2 828
	0	5 528

Not 10 ***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***	**2012-12-31**	**2011-12-31**
Arvode revision	10 000	9 700
Elavgifter	19 879	21 621
Uppvärmningskostnader	25 728	28 255
Förutbetalda hyror och avgifter	140 478	119 734
Upplupna räntekostnader	109 014	109 658
	305 099	288 968

Uppsala 2013- 03-18

Meta Troell

Eric Lindskog

Sofia Rossi

Roland Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-05-08

Av föreningen vald revisor
Lars Jonasson
BOREV revisionsbyrå AB