

Styrelsen för Brf Mellersta Fyrisstrand får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 till och med 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi under året har varit god. Föreningen har under året tecknat ett fastprisavtal för värme med Vattenfall och avtal om vintersäkrad el 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. Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 76 571 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 506 465 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 772 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.

Fem 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. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	772	772	772	776	417
Låneskuld kr/kvm	9 321	9 335	9 396	9 440	9 487
Likvida medel	1 057	904	832	898	678
Kassalikviditet	200,3%	187,2%	184,1%	172,9%	134,3%
Överskott för underhåll kr/kvm	75	64	72	139	126
Årets resultat	77	54	77	215	245
Eget kapital	51 126	51 049	50 995	50 918	50 703
varav underhållsfond	169	123	77	31	8
Utfört underhåll	0	0	0	0	0

Fastighet

Föreningens fastighet Librobäck 10:11 har ett taxeringsvärde uppgående till 44 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 000 000 kr.

Föreningens hus byggdes 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

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

Underhåll av fastigheten

Föreningens medlemmar har i marsmånad under en husfixardag åtgärdat småfel samt gjort en ordentlig storstädning av trapphus och allmänna ytor.

Upplands Boservice AB har under året genomfört service enligt gällande serviceavtal på fläktar, undercentral fjärrvärme, tvättstuga mm.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 169 066 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 49 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i ekonomisk plan.

Efterbesiktningar är gjorda 2013 men kommer att fortsätta 2014 eftersom inte alla åtgärder efter besiktningen är genomförda. Garantitiden för fastigheten utgår under mitten av 2014.

Styrelse

Meta Troell	Ordförande
Eric Lindskog	Ledamot på 2 år
Sofia Rossi	Ledamot på 2 år

Suppleanter är:

Margareta Markström	på 1 år
Tomislav Marincic	på 1 år

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Ordförande Meta Troell, Suppleanter Margareta Markström och Tomislav Marincic.

Revisorer

Revisor vald av stämman är Borevision i Sverige AB.

Valberedning

I valberedningen ingår Runo Åkersten, Elena Jensén och Rickard Bodare,
sammankallande är Runo Åkersten.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-05-16. 24 stycken personer deltog, och
representerade 17 hushåll. Stämman efterföljdes med en gemensam middag.
Styrelsen har under året hållit 8 stycken protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

Skötseln av fastigheten görs genom avtal med Upplands Boservice AB.
Städningen har under 2013 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.

Fyrisstrands samfällighetsförening

Den gemensamma gården med parkeringar, parkeringsgarage och soprum mm. förvaltas
av Fyrisstrands samfällighetsförening.

Medlemmar i samfällighetsföreningen är de 3 stycken bostadsrättsföreningarna Brf Östra
Fyrisstrand (A-huset), Brf Mellersta Fyrisstrand (B-huset) och Brf Västra Fyrisstrand (C-
huset).

Föreningens representanter har under året varit:

Ordinarie Meta Troell och suppleant Tomislav Marincic.

Övrigt

Medlemmarna har i december (8/12-2013) bjudits på adventsfika, här deltog 12 hushåll av 28. Det var lika uppskattat som tidigare år.

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

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 2013-12-31	429 894
Årets resultat	<u>76 571</u>
Att disponera	506 465

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	49 000
I ny räkning överföres	<u>457 465</u>
	506 465

RESULTATRÄKNING	Not	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 062 121	1 839 679
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 077 493	- 812 012
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 0	- 0
Avskrivningar	4	- 93 097	- 90 385
Bruttoresultat		891 531	937 282
Rörelseresultat		891 531	937 282
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 485	10 079
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 824 445	- 893 216
Resultat efter finansiella poster		76 571	54 145
Årets resultat		76 571	54 145

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	49 817 946	49 911 043
Mark	4	<u>21 768 000</u>	<u>21 768 000</u>
		71 585 946	71 679 043
 <i>Summa anläggningstillgångar</i>		 71 585 946	 71 679 043
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		1 028 546	876 148
Kundfordringar	5	14 967	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>22 861</u>	<u>24 340</u>
		1 066 374	900 488
 <i>Kassa och bank</i>	7	 28 024	 27 559
 <i>Summa omsättningstillgångar</i>		 1 094 398	 928 047
 <i>Summa tillgångar</i>		 72 680 344	 72 607 090

[Handwritten signatures and initials]

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 315 146	35 315 146
Upplåtelseavgifter		15 134 854	15 134 854
Fond för yttre underhåll		169 066	123 066
		<u>50 619 066</u>	<u>50 573 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		429 894	421 749
Årets resultat		76 571	54 145
		<u>506 465</u>	<u>475 894</u>
<i>Summa eget kapital</i>	8	51 125 531	51 048 960
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	21 008 439	21 062 383
		<u>21 008 439</u>	<u>21 062 383</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	9	159 524	138 052
Leverantörsskulder		59 756	52 596
Avräkning skatter och avgifter		1	0
Övriga skulder	10	14 259	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	312 834	305 099
		<u>546 374</u>	<u>495 747</u>
Summa skulder och eget kapital		72 680 344	72 607 090
<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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Två alternativ finns, K2 och K3. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Troligen kommer inte progressiva avskrivningar att vara tillåtna i de nya regelverken, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Inom branschen pågår utredning om vilket regelverk som skall rekommenderas för bostadsrättsföreningar.

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.

Inkomstskatt

Kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten inkomstbeskattas. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
till styrelsen	57 567	57 347
till föreningsvald revisor	11 654	10 925
ersättning för utfört arbete i föreningen	27 813	0
sociala kostnader	23 573	18 018
summa	<u>120 607</u>	<u>86 290</u>

Not 1 Nettoomsättning	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Årsavgifter bostäder	1 753 200	1 607 100
Hysesintäkter lokaler	31 200	31 600
Hysesintäkter garage*	105 700	55 300
Hysesintäkter p-platser*	47 200	21 600
Överlåtelseavgift	5 526	7 670
Pantförskrivningsavgift	3 995	5 244
Övriga intäkter	115 300	111 165
	<u>2 062 121</u>	<u>1 839 679</u>

Not 2 Driftkostnader	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Fastighetsskötsel	58 329	47 921
Serviceavtal	25 472	9 974
Entreprenadstäd**	52 046	31 600
Besiktningkostnader	1 248	23 935
Förbrukningsmaterial	8 671	918
Reparationer	4 744	15 080
Elavgifter	166 379	175 120
Uppvärmning	177 371	167 448
Vatten och avlopp	78 028	76 234
Fastighetsförsäkringar	13 013	14 459
Kabel-TV, bredband m.m.	86 412	99 848
Hyrer till samfällighetsförening***	229 800	0
Styrelsearvode	85 380	57 347
Revisionsarvode	11 654	10 925
Administrativ förvaltning enligt avtal	32 004	32 004
Studie- och fritidsverksamhet	793	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 573	18 018
Övriga driftkostnader	22 577	31 181
	<u>1 077 493</u>	<u>812 012</u>

Not 3 Ränteintäkter och liknande	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	9 457	9 984
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	28	95
	<u>9 485</u>	<u>10 079</u>

* Föreningen hyr garage- och parkeringsplatser av Fyrisstrands samfällighetsförening.

** På grund av ändrad periodisering avser 42 560 kr 2013.

*** På grund av ändrad periodisering avser 152 900 kr 2013.

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	2013-12-31	2012-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-320 957	-230 572
Årets avskrivningar, byggnader	-93 097	-90 385
Bokförda värden byggnader	49 817 946	49 911 043
Mark	21 768 000	21 768 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	71 585 946	71 679 043
 <i>Taxeringsvärde byggnader</i>	 34 000 000	 30 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	10 400 000	9 000 000
 Not 5 Kundfordringar	2013-12-31	2012-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	154	0
Kundfordringar	14 813	0
	14 967	0
 Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	6 678	0
Försäkringspremier	4 336	4 340
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	8 643	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	3 204	20 000
	22 861	24 340
 Not 7 Kassa och bank	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank	10 647	10 182
Handelsbanken	17 377	17 377
	28 024	27 559

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets utfall	Belopp vid årets utgång
Insatser	35 315 146			35 315 146
Upplåtelseavgifter	15 134 854			15 134 854
Underhållsfond	123 066	46 000		169 066
Balanserat resultat	421 749	8 145		429 894
Redovisat resultat	54 145	-54 145	76 571	76 571
	51 048 960	0	76 571	51 125 531

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,45%	2014-07-30	5 999 895
Stadshypotek	3,21%	2018-06-30	8 707 580
Stadshypotek	3,82%	2015-06-30	6 460 488
Summa			21 167 963
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			159 524
Summa			21 008 439
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			20 370 343

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	7 505	0
Avräkning sociala avgifter	6 754	0
	14 259	0

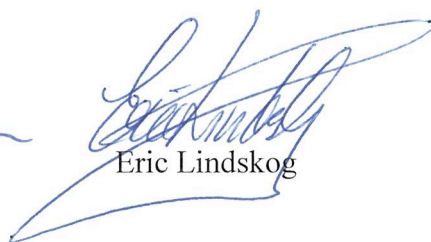
**Not 11 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Arvode revision	11 029	10 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	7 063	0
Elavgifter	18 502	19 879
Uppvärmningskostnader	21 413	25 728
Förutbetalda hyror och avgifter	151 682	140 478
Upplupna räntekostnader	63 145	109 014
Övrigt upplupet och förutbetalt	40 000	0
	312 834	305 099

Uppsala 2014-03-03



Meta Troell



Eric Lindskog



Sofia Rossi

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014- 04-08



Av föreningen vald revisor
Borevision i Sverige AB.

Niclas Wärenfeldt

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mellersta Fyrisstrand för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mellersta Fyrisstrand för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision, som inte är vald av stämman, har ersatt Lena Strömbäck som avgått under året.

Uppsala den 8 april 2014

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB