

**Brf Mellersta Fyrisstrand**  
**Org nr 769614-0149**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mellersta Fyrisstrand (769614-0149) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 7 mars 2006. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Libroäck 10:11 som byggdes år 2009 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehåser med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 september 2013.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2017. Extra stämma hölls den 10 december 2017. Stämman beslutade att anta nya stadgar i en första läsning enligt styrelsens förslag. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Meta Troell	Ordförande	i tur att avgå
Margareta Markström	Ledamot	
Tommy Marincic	Ledamot	
Ewa Jerlinder	Ledamot	i tur att avgå
Viktor Ahlberg	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB vald av föreningen.  
I valberedningen ingår Katja Fall, sammankallande och Percy Feiff.

Skötseln av fastigheten görs genom avtal med Upplands Boservice AB.  
Städningen har under 2017 utförts av Luthagens städ.  
Service- och jouravtal finns med Kone Hissar.  
Inspecta sköter den årliga besiktningen av husets hiss.  
Avtal är tecknat med Telia avseende IP-telefoni, TV och bredband.  
Den ekonomiska förvaltningen sköts av Upplands Boservice AB.  
Föreningens elleverantör är Vattenfall.

Medlemmarna har deltagit i de av samfällighetsföreningen anordnade trädgårdsdagar.  
Tillsammans med medlemmar från Östra och Västra Fyrisstrand har planteringar iordninggjorts, möbler oljats, med mera.  
Medlemmarna har haft tillgång till motionsrum på vinden, där bland annat ett nytt gångband installerats.  
Inför julen bjöds medlemmarna på adventsfika som lockade ett 20-tal personer, ett bra tillfälle att träffa nya grannar.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 106 910 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 531 249 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 39 663 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 312 128 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 49 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 39 663 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Miljöbelysning har installerats på vinden.

Ommålning av delar av trapphuset har gjorts.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 18 januari 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen höjde avgiften med 2% från den 1 januari 2017.

En större extra amortering är planerad vid omsättningen av lån den 1 juni 2018.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 819 kr 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.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41 (41). Under året har 2 (4) bostadsrätter överlåtits.  
*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Librobäck 10:11 har ett taxeringsvärde uppgående till 47 000 000 kr, varav byggnadsvärdet 32 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes och var inflyttningsklar 1 maj 2009.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	
med sammanlagd yta av 2 271 kvm	2 rok 8 st
	3 rok 12 st
	<u>4 rok 8 st</u>
Summa bostadslägenheter	28 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

## Flerårsöversikt

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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	819	803	803	772
Låneskuld kr/kvm	8 796	8 924	9 051	9 153
Likvida medel	2 187	1 843	1 426	1 102
Kassalikviditet i %	299,2	242,5	225,4	205,5
Soliditet i %	71,5	71,1	70,9	70,7
Överskott för underhåll kr/kvm	286	294	267	181
Nettoomsättning	2 219	2 158	2 173	2 037
Resultat efter finansiella poster	107	91	83	-113
Årets resultat	107	91	83	-113
Eget kapital	51 293	51 186	51 096	51 013
varav underhållsfond	312	316	267	218
Utfört underhåll	40	53	0	0

### **Definitioner nyckeltal**

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>35 315 146</b>	<b>15 134 854</b>	<b>316 066</b>	<b>329 597</b>	<b>90 803</b>	<b>51 186 466</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			49 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-52 938			
Balanseras i ny räkning				94 742	-90 803	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					106 910	106 910
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 315 146</b>	<b>15 134 854</b>	<b>312 128</b>	<b>424 339</b>	<b>106 910</b>	<b>51 293 377</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	424 339
Årets resultat	106 910
	<hr/>
Att disponera	531 249
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	49 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-39 663
Balanserat resultat	521 912
	<hr/>
Summa	531 249

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 219 450	2 158 132
Övriga rörelseintäkter	3	46 051	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 265 501</b>	<b>2 158 132</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-892 503	-794 686
Övriga externa kostnader	5	-184 706	-180 204
Personalkostnader och arvoden	6	-56 702	-57 596
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 399	-524 399
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 658 310</b>	<b>-1 556 885</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>607 191</b>	<b>601 247</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 600	1 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-502 881	-512 128
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-500 281</b>	<b>-510 444</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>106 910</b>	<b>90 803</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>106 910</b>	<b>90 803</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>106 910</b>	<b>90 803</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	69 488 349	70 012 749
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>69 488 349</u>	<u>70 012 749</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		69 488 349	70 012 749
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 053	17 220
Övriga fordringar	9	2 159 274	1 814 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 381	57 633
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 202 708</u>	<u>1 889 289</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	28 091	28 091
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>28 091</u>	<u>28 091</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 230 799	1 917 380
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		71 719 148	71 930 129

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 450 000	50 450 000
Fond för yttre underhåll		312 128	316 066
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		50 762 128	50 766 066
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		424 339	329 597
Årets resultat		106 910	90 803
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		531 249	420 400
<b>Summa eget kapital</b>		<b>51 293 377</b>	<b>51 186 466</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 687 895	19 976 731
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 687 895</b>	<b>19 976 731</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	288 836	288 836
Leverantörsskulder		63 771	79 217
Skatteskulder		18 396	35 140
Övriga skulder	13	15 830	17 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	351 043	346 298
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>737 876</b>	<b>766 932</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 719 148</b>	<b>71 930 129</b>



## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### ***Redovisnings- och värderingsprinciper***

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

#### ***Fastigheter***

Avskrivning av byggnader sker enligt en 95-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 91 år.

#### ***Inkomstskatt***

I en bostadsrättsförening 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 22,0 %.

#### ***Skulder till kreditinstitut***

Av föreningens lån förfaller 8 358 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 859 736	1 823 328
Hysesintäkter lokaler	26 400	30 300
Hysesintäkter garage	110 400	108 800
Hysesintäkter p-platser	55 350	58 050
Elintäkter	118 636	128 329
Värmeintäkter	40 000	0
Överlåtelseavgift	4 468	6 663
Pantförskrivningsavgift	4 460	2 662
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 219 450</b>	<b>2 158 132</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Försäkringsintäkter	46 051	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>46 051</b>	<b>0</b>

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel *	37 680	59 892
Serviceavtal	16 269	16 854
Entreprenadstäd	43 560	42 096
Besiktningkostnader	0	47 948
Förbrukningsmaterial	4 534	1 673
Reparationer * *	109 143	-11 209
Elavgifter	162 042	150 849
Uppvärmning ***	234 257	197 409
Vatten och avlopp	62 159	65 773
Fastighetsförsäkringar	14 638	13 537
Kabel-TV, bredband m.m	89 820	93 458
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	18 396	17 752
Administrativ förvaltning enligt avtal	44 916	43 080
Övriga externa tjänster, drift	3 203	0
Studie- och fritidsverksamhet	10 723	2 355
Övriga driftskostnader	1 500	281
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>852 840</b>	<b>741 748</b>
* Lägre pga. nytt avtal.		
** 2016: Ingår en kreditering av filter som bokfördes 2015		
*** Tidigare åren har avräkning av fjärrvärme med 40 000 belastat kostnaden. Från 2017 särredovisas den under not2.		
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll trapphus	0	33 688
Planerat underhåll ventilation	17 544	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	19 250
Planerat underhåll övrig utrustning	22 119	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>39 663</b>	<b>52 938</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>892 503</b>	<b>794 686</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Hyror och arrende	165 750	166 850
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 000	0
Kontorsmaterial och liknande	448	0
Telefon och porto	1 203	607
Konsultarvoden	325	1 097
Revisionsarvode extern revisor	10 980	11 650
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>184 706</b>	<b>180 204</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	45 390	45 878
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 312	11 718
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>56 702</b>	<b>57 596</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 600	1 498
Ränteintäkter från skattekonto	0	186
Räntekostnader	-502 881	-512 128
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-500 281</b>	<b>-510 444</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Ingående avskrivning på byggnader	-1 987 252	-1 462 852
Årets avskrivningar, byggnader	-524 399	-524 399
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>47 720 349</u>	<u>48 244 749</u>
Mark	21 768 000	21 768 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>69 488 349</u>	<u>70 012 749</u>
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	477 137	617 366
I avräkning med HSB Uppsala	1 682 098	1 179 497
Skattekonto	39	17 573
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>2 159 274</u>	<u>1 814 436</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	5 325	5 613
Försäkringspremier	5 051	4 535
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 485	7 485
Övrigt upplupet och förutbetalt	22 520	40 000
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>40 381</u>	<u>57 633</u>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Handelsbanken	17 398	17 398
Swedbank	10 693	10 693
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>28 091</b>	<b>28 091</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	19 976 731	20 265 567
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 976 731</b>	<b>20 265 567</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	21 600 000	21 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 600 000</b>	<b>21 600 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Handelsbanken	3,21	2018-06-30	8 358 396
Handelsbanken	2,29	2019-07-30	5 566 855
Handelsbanken	1,72	2020-06-30	<u>6 051 480</u>
Summa			19 976 731
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-288 836</u>
Totalt			19 687 895

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 18 532 551

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	8 505	6 022
Avräkning sociala avgifter	7 325	4 816
Övriga kortfristiga skulder	0	6 603
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>15 830</b>	<b>17 441</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode revision	11 500	11 650
Elavgifter	16 597	17 905
Uppvärmningskostnader	33 168	30 567
Förutbetalda hyror och avgifter	168 322	159 014
Upplupna räntekostnader	41 656	43 612
Övrigt upplupet och förutbetalt	79 800	83 550
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>351 043</b>	<b>346 298</b>

Uppsala 2018\_\_\_\_\_

Meta Troell

Margareta Markström

Tommy Marincic

Ewa Jerlinder

Min revisionsberättelse har lämnats 2018\_\_\_\_\_.

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB