

Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala
Org nr 769614-0149

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar 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, Uppsala (769614-0149) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 innehas 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 1 oktober 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2020. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande.

Styrelsens sammansättning:

Ewa Jerlinder Nord	Ordförande	i tur att avgå
Tommy Marincic	Ledamot	i tur att avgå
Meta Troell	Ledamot	
Ulf Sahlin	Ledamot	i tur att avgå
Christoffer Jensen	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 och städningen av allmänna utrymmen görs av Sinnesfrid AB.

Service- och jouravtal finns med Kone Hissar.

Kiwa sköter den årliga besiktningen av hissen.

Avtal finns 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 den av Samfälligheten gemensamma Trädgårdsdagen.

Medlemmarna har tillgång till motionsrum på vinden.

Pga pandemin genomfördes de traditionella medlemsaktiviteterna Adventsfikat och Husfixardagen på ett Coronaanpassat sätt.

Nya medlemmar har fått välkomstbrev med information om föreningen och styrelsen. Informationsbrev skickas löpande till medlemmarna. From april månad har alla styrelsemöten genomförts digitalt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 224 734 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 894 110 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 153 512 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 581 465 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 225 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 153 512 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Vi har bytt den lilla tvättmaskinen i tvättstugan, vidare har vi bytt ställdon och cirkulationspump. Passagesystem i ytterdörren har bytts ut. Radonmätningen har avslutats utan anmärkning, dessutom har målning skett av träfasader på huset.

OVK har inte genomförts under året pga Coronapandemin utan detta skjuts upp till 2021.

Planerat underhåll för 2021 är dessutom att byta porttelefon samt att installera kodlås på cykelrummet.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 29 november 2020. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

I samband med omsättning av lånet som förföll 2020-06-30 genomfördes en extra amortering på 300 000 kr.

Styrelsen har beslutat att höja priset för medlemmarnas elförbrukning fr o m 2021.

Ingen höjning av årsavgifterna genomfördes under år 2020, årsavgiften planeras ej heller att höjas under 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 835 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 36 (39). Under året har 3 (1) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Librobäck 10:11 har ett taxeringsvärde uppgående till 58 400 000 kr, varav byggnadsvärdet 37 000 000 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</u>	<u>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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	835	835	819	819
Låneskuld kr/kvm	7 281	7 707	8 183	8 796
Likvida medel	974	1 200	1 466	2 187
Kassalikviditet i %	87,0	18,2	22,8	299,2
Soliditet i %	75,3	74,2	72,8	71,5
Överskott för underhåll kr/kvm	397	376	230	286
Nettoomsättning	2 269	2 248	2 210	2 219
Resultat efter finansiella poster	225	300	107	107
Årets resultat	225	300	107	107
Eget kapital	51 926	51 701	51 401	51 293
varav underhållsfond	581	401	321	312
Utfört underhåll	154	0	18	40

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 i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

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
Belopp vid årets ingång	35 315 146	15 134 854	401 465	549 066	300 309	51 700 840
Avsättning till fond för yttre underhåll			180 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				120 310	-300 309	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					<u>224 734</u>	<u>224 734</u>
Belopp vid årets utgång	35 315 146	15 134 854	581 465	669 376	224 734	51 925 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	669 376
Årets resultat	224 734
	<hr/>
Att disponera	894 110
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	225 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-153 512
Balanserat resultat	822 622
	<hr/>
Summa	894 110

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 268 694	2 248 378
Summa rörelseintäkter		2 268 694	2 248 378
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 056 679	-856 630
Övriga externa kostnader	4	-173 902	-175 309
Personalkostnader och arvoden	5	-82 366	-101 851
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 399	-524 399
Summa rörelsekostnader		-1 837 346	-1 658 189
Rörelseresultat		431 348	590 189
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		996	1 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 610	-291 092
Summa finansiella poster		-206 614	-289 880
Resultat efter finansiella poster		224 734	300 309
Resultat före skatt		224 734	300 309
Årets resultat		224 734	300 309

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	67 915 152	68 439 551
Summa materiella anläggningstillgångar		67 915 152	68 439 551
Summa anläggningstillgångar		67 915 152	68 439 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 771	4 094
Övriga fordringar	8	946 031	1 171 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 581	19 236
Summa kortfristiga fordringar		1 006 383	1 195 237
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	28 091	28 091
Summa kassa och bank		28 091	28 091
Summa omsättningstillgångar		1 034 474	1 223 328
SUMMA TILLGÅNGAR		68 949 626	69 662 879

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 450 000	50 450 000
Fond för yttre underhåll		581 465	401 465
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		51 031 465	50 851 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		669 376	549 066
Årets resultat		224 734	300 309
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		894 110	849 375
Summa eget kapital		51 925 575	51 700 840
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 834 888	11 246 658
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		15 834 888	11 246 658
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	700 000	6 256 980
Leverantörsskulder		63 010	74 550
Skatteskulder		59 276	37 968
Övriga skulder	12	24 167	23 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	342 710	321 944
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 189 163	6 715 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 949 626	69 662 879

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 88 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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Inget av föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 897 080	1 897 080
Hysesintäkter lokaler	38 600	40 800
Hysesintäkter garage	106 720	107 520
Hysesintäkter p-platser	51 300	54 000
Elintäkter	124 952	105 508
Värmeintäkter	41 580	41 630
Överlåtelseavgift	4 732	0
Pantförskrivningsavgift	2 830	1 840
Övriga intäkter	900	0
Summa nettoomsättning	<u>2 268 694</u>	<u>2 248 378</u>

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	40 416	39 996
Serviceavtal	17 061	18 380
Entreprenadstäd	69 528	48 780
Besiktningkostnader	1 859	0
Förbrukningsmaterial	17 377	3 304
Reparationer	37 615	49 003
Elavgifter	151 504	181 814
Uppvärmning	233 593	245 027
Vatten och avlopp	90 727	80 841
Avgift till samfällighetsförening	30 000	30 000
Fastighetsförsäkringar	17 141	15 939
Kabel-TV, bredband m.m	90 388	71 327
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	40 012	19 264
Administrativ förvaltning enligt avtal	50 613	47 940
Övriga externa tjänster, drift	3 723	0
Studie- och fritidsverksamhet	9 320	5 015
Övriga driftskostnader	2 290	0
Summa driftkostnader	<u>903 167</u>	<u>856 630</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	47 512	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	51 246	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	54 754	0
Summa underhållskostnader	<u>153 512</u>	<u>0</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	1 056 679	856 630

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Hyror och arrende	157 700	162 000
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 418	0
Kontorsmaterial och liknande	169	0
Telefon och porto	1 182	1 020
Konsultarvoden	938	0
Revisionsarvode extern revisor	12 495	12 289
Summa övriga externa kostnader	<u>173 902</u>	<u>175 309</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	66 798	78 725
Övriga arvoden	0	3 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 568	19 826
Summa personalkostnader och arvoden	<u>82 366</u>	<u>101 851</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	996	1 212
Räntekostnader	-207 610	-291 092
Summa finansiella poster	<u>-206 614</u>	<u>-289 880</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Ingående avskrivning på byggnader	-3 560 449	-3 036 050
Årets avskrivningar, byggnader	-524 399	-524 399
Bokförda värden byggnader	<u>46 147 152</u>	<u>46 671 551</u>
Mark	21 768 000	21 768 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>67 915 152</u>	<u>68 439 551</u>
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	945 963	1 171 840
Skattekonto	68	67
Summa övriga fordringar	<u>946 031</u>	<u>1 171 907</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	7 862	6 632
Försäkringspremier	5 804	5 533
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 569	7 071
Övrigt upplupet och förutbetalt*	37 346	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>58 581</u>	<u>19 236</u>

*Upplupen intäkt el

Not 10 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Handelsbanken	17 398	17 398
Swedbank	10 693	10 693
Summa kassa och bank	28 091	28 091

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	16 534 888	17 503 638
Summa långfristiga skulder	16 534 888	17 503 638
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	21 600 000	21 600 000
Summa ställda säkerheter	21 600 000	21 600 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
SEB	0,81	2024-07-28	4 666 910
SEB	0,96	2025-06-28	5 288 230
Handelsbanken	1,38	2023-06-01	<u>6 579 748</u>
Summa			16 534 888
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-700 000</u>
Totalt			15 834 888

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 13 034 888

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	11 130	12 600
Avräkning sociala avgifter	8 389	11 339
Övriga kortfristiga skulder	4 648	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga skulder	24 167	23 939

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	4 323	0
Arbetsgivaravgifter	1 358	0
Arvode revision	12 422	12 177
Elavgifter	16 946	19 215
Uppvärmningskostnader	30 485	32 026
Förutbetalda hyror och avgifter	190 317	161 541
Upplupna räntekostnader	8 059	16 385
Övrigt upplupet och förutbetalt	78 800	80 600
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	342 710	321 944

Uppsala _____ - ____ - ____

Ewa Jerlinder Nord

Tommy Marincic

Meta Troell

Ulf Sahlin

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB