



Brf. Mellersta Fyrisstrand

Verksamhetsberättelse, Årsredovisning, Revisionsberättelse

Verksamhetsåret 2021

Andra pandemiåret då vi grannar behövde varandras hjälp

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

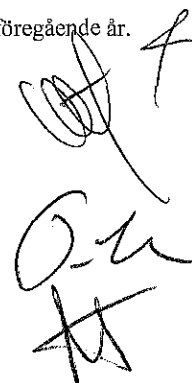
Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala
Org nr 769614-0149

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

The block contains three handwritten signatures or initials in black ink. The top one is a stylized signature, the middle one is a cursive signature, and the bottom one consists of the letters 'H' and 'T' written together.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala (769614-0149) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 7 mars 2006. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Librobäck 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.

Föreningen är medlem i Fyrisstrands samfällighetsförening med andelen 33,33%.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2021. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ewa Jerlinder Nord	Ordförande	i tur att avgå
Tommy Marincic	Ledamot	
Meta Troell	Ledamot	i tur att avgå
Ulf Sahlin	Ledamot	
Christoffer Jensen	Suppleant	i tur att avgå
Mike Kintu	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.

Fastighetsskötseln har gjorts enligt avtal med Upplands Boservice AB.

Sinnesfrid AB sköter städningen av allmänna utrymmen.

Service- och jouravtal finns med Kone Hissar.

Besiktningen av hissen sköts av Kiwa.

Avtal är tecknat med Telia för TV och telefoni.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Upplands Boservice AB.

Ett femårigt fast avtal har tecknats för elleverans med Vattenfall.



Föreningen har ingen vicevärd. Mindre åtgärder i huset sköts av medlemmar.

Under året har två s.k. Trädgårdsdagar genomförts tillsammans med medlemmar från de övriga föreningarna i Fyrisstrands Samfällighet. Arbetsdagarna är uppskattade och samlar ca 40 personer som under några timmar hjälps åt med gårdsbestyr.

I samband med Alla Hjärtansdag pyntades entren som vanligt med hjärtan och rosor. En händelse som rörer stor överraskning och glädje varje år.

Som vanligt firar föreningen advent och jul genom att fika tillsammans och också dekorera entrén med gran och annat julpynt. På grund av rådande pandemi fick detta års adventsfika intas utomhus.

En av de viktigast händelserna i föreningen är den ordinarie stämman. Även i år genomfördes den digitalt. Dock hade alla medlemmar fått en röd hjärte-ballong att blåsa upp och sätta på balkongen för att visa att här är nåt viktigt på gång... Efter stämman intogs gemensam stämmomiddag i respektive lägenhet. En känsla av gemenskap - trots allt. Alla deltagande medlemmar fick en leverans av treättersmiddag leverat vid dörren.

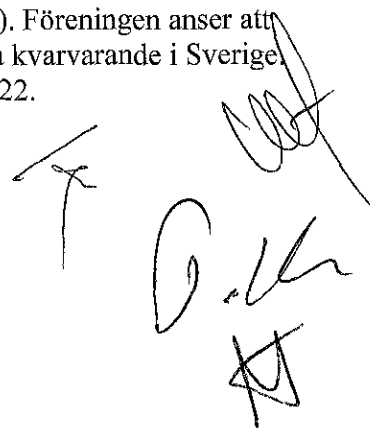
Under året har vi sagt upp båda våra avtal med Upplands Boservice för omförhandling samtidigt som nya offerter tagits in. Efter utvärdering föll valet på Mälardalens Bostadsrättsförvalning och Uppsala Fastighetstjänst.

Medlemmarna har tillgång till motionsrum på vinden.

Nya medlemmar har fått välkomstbrev med information om föreningen och styrelsen. Informationsbrev skickas löpande till medlemmarna.

Under året har kvartalsvis SBA inspektion (Systematisk Brandskyddsarbete) gjorts av styrelsen.

Föreningen har också lämnat överklagande av detaljplan för kvarteret Seminariet till Mark- och miljödomstolen och senare till Mark- och Miljööverdomstolen (MMÖD). Föreningen anser att kvarteret skall behållas som grönområde och intakt seminariemiljö, enda kvarvarande i Sverige. MMÖD har beviljat prövningstillstånd och beslut väntas under våren 2022.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature at the top right, a signature below it, and several initials and marks at the bottom right.A small handwritten mark or signature at the bottom right corner of the page.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 70 783 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 893 405 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 246 595 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 652 953 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 246 595 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Under året har mindre, men oväntade, reparationer utförts.

En fuktskada som berörde tre lägenheter har åtgärdats. Orsaken var att avrinnigen från stora hörnbalkongen inte har fungerat. Vatten kunde inte rinna av på ett funktionellt sätt. En felkonstruktion av byggaren som tyvärr inte kunde ställas till svars då garantitiden gått ut.

En försenad OVK genomfördes under året.

En mindre skada vid på fasaden har åtgärdats.

Förbättrad funktion för entrédörren samt kodlås har installerats.

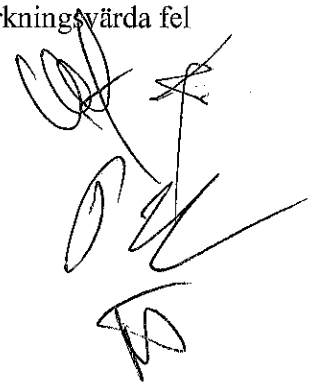
En ny torktumlare har köpts in och vi har gjort en mindre uppgradering av gymmet.

Ett byte av ställdon har gjorts i undercentralen.

De betongplattor som legat intill husets fasad har tagits bort och en dränering är genomförd av Fyrisstrands samfällighetsförening. Grävning, markduk och singel har ersatt plattorna.

I samband med förslaget för ny budget i oktober månad beslutades att höja årsavgiften med 2 % from 2022-01-01. Ingen extra amortering kommer att göras under 2022.

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes den 5 december 2021, inga anmärkningsvärda fel noterades.



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 (36). Under året har 1 (3) 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

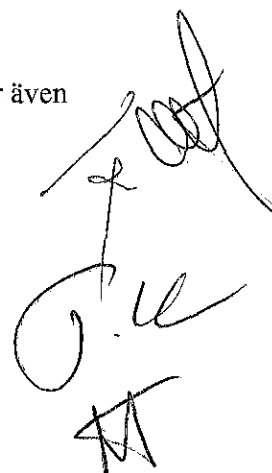
3 rok 12 st

4 rok 8 st

28 st

Summa bostadslägenheter

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

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature at the top, a middle signature, and initials at the bottom.A small handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	835	835	835	819
Låneskuld kr/kvm	6 973	7 281	7 707	8 183
Likvida medel	819	974	1 200	1 466
Kassalikviditet i %	78,2	87,0	18,2	22,8
Soliditet i %	76,1	75,3	74,2	72,8
Överskott för underhåll kr/kvm	371	397	376	230
Nettoomsättning	2 275	2 269	2 248	2 210
Resultat efter finansiella poster	71	225	300	107
Årets resultat	71	225	300	107
Eget kapital	51 996	51 926	51 701	51 401
varav underhållsfond	653	581	401	321
Utfört underhåll	247	154	0	18

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.

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	581 465	669 376	224 734	51 925 575
Avsättning till fond för yttre underhåll			225 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-153 512			
Balanseras i ny räkning				153 246	-224 734	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					70 783	70 783
Belopp vid årets utgång	35 315 146	15 134 854	652 953	822 622	70 783	51 996 358

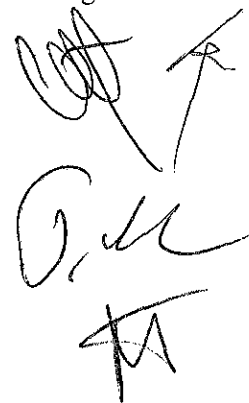
Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

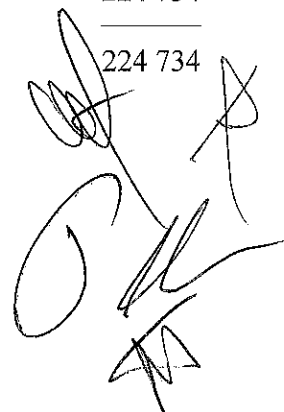
Balanserat resultat	822 622
Årets resultat	70 783
Att disponera	893 405
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	225 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-246 595
Balanserat resultat	915 000
Summa	893 405

Ekonomisk ställning och resultat

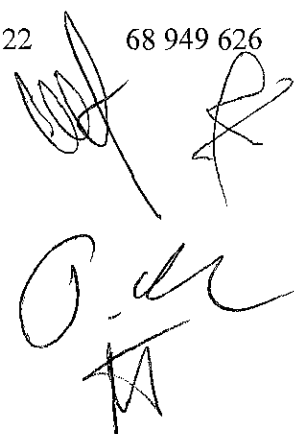
Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

The block contains several handwritten signatures and initials. At the top right, there is a signature that appears to be 'C. M.' with a checkmark next to it. Below this, there is another signature that looks like 'G. M.' and further down, a large, stylized initial 'M'.A small, handwritten mark or signature at the bottom right corner of the page.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 274 782	2 268 694
Summa rörelseintäkter		2 274 782	2 268 694
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 227 571	-1 056 679
Övriga externa kostnader	4	-193 745	-173 902
Personalkostnader och arvoden	5	-82 145	-82 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 399	-524 399
Summa rörelsekostnader		-2 027 860	-1 837 346
Rörelseresultat		246 922	431 348
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		840	996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 979	-207 610
Summa finansiella poster		-176 139	-206 614
Resultat efter finansiella poster		70 783	224 734
Resultat före skatt		70 783	224 734
Årets resultat		70 783	224 734

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located to the right of the financial statement table. The signatures are stylized and appear to be official approvals.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 390 753	67 915 152
Summa materiella anläggningstillgångar		67 390 753	67 915 152
Summa anläggningstillgångar		67 390 753	67 915 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		41 418	1 771
Övriga fordringar	8	831 319	946 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 541	58 581
Summa kortfristiga fordringar		904 278	1 006 383
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	28 091	28 091
Summa kassa och bank		28 091	28 091
Summa omsättningstillgångar		932 369	1 034 474
SUMMA TILLGÅNGAR		68 323 122	68 949 626



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, likely representing the accounting officer and the board of directors.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 450 000	50 450 000
Fond för yttre underhåll		652 953	581 465
Summa bundet eget kapital		51 102 953	51 031 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		822 622	669 376
Årets resultat		70 783	224 734
Summa fritt eget kapital		893 405	894 110
Summa eget kapital		51 996 358	51 925 575
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 134 888	15 834 888
Summa långfristiga skulder		15 134 888	15 834 888
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	700 000	700 000
Leverantörsskulder		182 388	63 010
Skatteskulder		80 864	59 276
Övriga skulder	12	21 116	24 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	207 508	342 710
Summa kortfristiga skulder		1 191 876	1 189 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 323 122	68 949 626

Handwritten signatures and initials are present over the table data, particularly over the 'SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER' row and the 'Övriga skulder till kreditinstitut' row. There are several distinct signatures, including one that appears to be 'M' and another that looks like 'J'.

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 87 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 20,6 %.

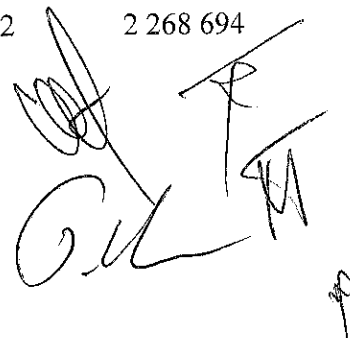
Skulder till kreditinstitut

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

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 897 080	1 897 080
Hysesintäkter lokaler	38 200	38 600
Hysesintäkter garage	113 775	106 720
Hysesintäkter p-platser	54 225	51 300
Elintäkter	123 625	124 952
Värmeintäkter	44 307	41 580
Överlåtelseavgift	1 190	4 732
Pantförskrivningsavgift	2 380	2 830
Övriga intäkter	0	900
Summa nettoomsättning	2 274 782	2 268 694



Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	39 862	40 416
Serviceavtal	17 841	17 061
Entreprenadstäd	64 500	69 528
Besiktningsskostnader	1 885	1 859
Sotning och rengöring kanaler	13 250	0
Förbrukningsmaterial	18 771	17 377
Reparationer	55 058	37 615
Elavgifter	146 723	151 504
Uppvärmning	257 339	233 593
Vatten och avlopp	109 748	90 727
Avgift till samfällighetsförening	40 000	30 000
Fastighetsförsäkringar	19 729	17 141
Kabel-TV, bredband m.m	93 914	90 388
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	40 852	40 012
Administrativ förvaltning enligt avtal	54 849	50 613
Övriga externa tjänster, drift	5 288	3 723
Studie- och fritidsverksamhet	662	9 320
Övriga driftskostnader	705	2 290
Summa driftkostnader	980 976	903 167
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	70 265	0
Planerat underhåll fasad	101 250	47 512
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	51 246
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	24 314	54 754
Planerat underhåll lås-system	50 766	0
Summa underhållskostnader	246 595	153 512
Summa fastighets- och driftkostnader	1 227 571	1 056 679

The block contains several handwritten signatures and initials in black ink. There are four distinct signatures at the top, followed by a large, stylized signature in the middle, and a smaller signature at the bottom right. The signatures appear to be of various individuals, possibly representing different departments or the management.

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Hyror och arrende	167 600	157 700
Förbrukningsinventarier o dyl.	7 945	1 418
Kontorsmaterial och liknande	1 359	169
Telefon och porto	1 018	1 182
Konsultarvoden	3 328	938
Revisionsarvode extern revisor	12 495	12 495
Summa övriga externa kostnader	193 745	173 902

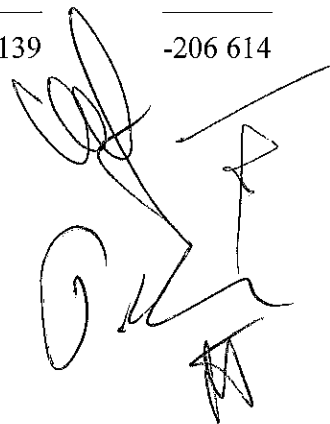
Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	66 800	66 798
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 345	15 568
Summa personalkostnader och arvoden	82 145	82 366

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	840	996
Räntekostnader	-176 979	-207 610
Summa finansiella poster	-176 139	-206 614



13

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Ingående avskrivning på byggnader	-4 084 848	-3 560 449
Årets avskrivningar, byggnader	-524 399	-524 399
Bokförda värden byggnader	45 622 753	46 147 152
Mark	21 768 000	21 768 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	67 390 753	67 915 152
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000

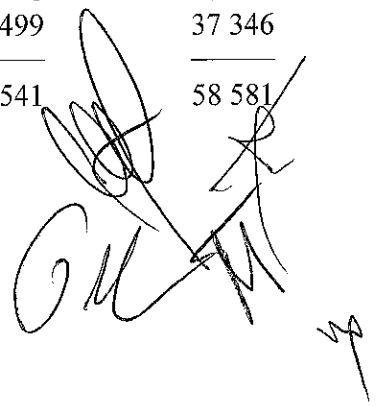
Not 8 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	121 952	0
I avräkning med HSB Uppsala	668 793	945 963
Skattekonto	40 574	68
Summa övriga fordringar	831 319	946 031

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	7 862
Försäkringspremier	6 971	5 804
Kabel-TV avgifter m.m.	7 071	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	7 569
Övrigt upplupet och förutbetalt*	17 499	37 346
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	31 541	58 581

*Samfällighetsavgift 2022



Not 10 Kassa och bank

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	15 834 888	16 534 888
Summa långfristiga skulder	15 834 888	16 534 888
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:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,81	2024-07-28	4 467 410
SEB	0,96	2025-06-28	5 081 730
Handelsbanken	1,38	2023-06-01	6 285 748
Summa			15 834 888
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-700 000
Totalt			15 134 888

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

12 334 888

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

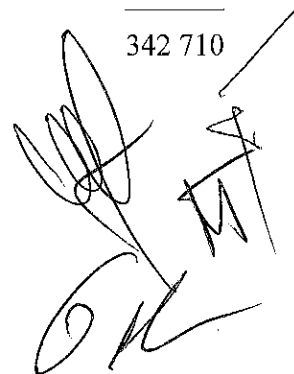
A small handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

Not 12 Övriga skulder

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	9 660	11 130
Avräkning sociala avgifter	7 741	8 389
Övriga kortfristiga skulder	3 715	4 648
Summa övriga skulder	<u>21 116</u>	<u>24 167</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	2 523	4 323
Arbetsgivaravgifter	792	1 358
Kostnader för förvaltningsavtal	5 375	0
Arvode revision	12 292	12 422
Elavgifter	17 415	16 946
Uppvärmningskostnader	39 459	30 485
Förutbetalda hyror och avgifter	121 951	190 317
Upplupna räntekostnader	7 701	8 059
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	78 800
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>207 508</u>	<u>342 710</u>

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the letters 'MT'.A small handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

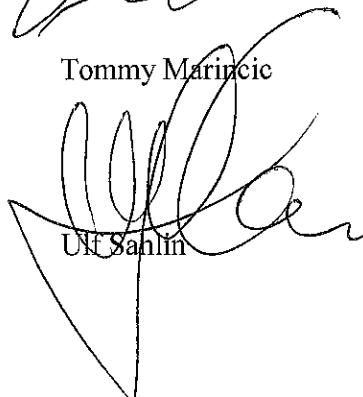
Uppsala 2022 -02-25


Ewa Jerlinder Nord


Meta Troell



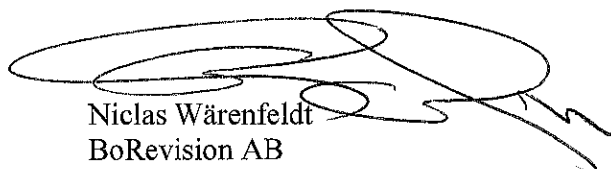
Tommy Marincic



Ulf Sahlin



Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -03-16.


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

140

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 16/3-2022



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Mellersta Fyrisstrand 2021

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 371 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Skuldsättning 6973 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 8,3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 226 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Årsavgift 835 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.