



Brf Mellersta Fyrisstrand **Verksamhetsåret 2022**

Verksamhetsberättelse, Årsredovisning,
Revisionsberättelse

Ett hus vi äger tillsammans

BRF Mellersta Fyrisstrand, Uppsala
Org nr 769614-0149

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf mellersta Fyrisstrand, Uppsala (769614 - 0149) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 från och med 1 maj 2009.

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 5 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte efter årsstämman.

Styrelsens sammansättning:

Meta Troell	ordförande	mandattid 1 år
Tommy Marincic	ordinarie ledamot	mandattid 1 år kvar
Ewa Jerlinder Nord	ordinarie ledamot	mandattid 1 år
Ulf Sahlin	ordinarie ledamot	mandattid 1 år kvar
Karin Sandell	suppleant	mandattid 1 år
Mike Kintu	suppleant	mandattid 1 år

Vid stämman beslutades att till styrelsearvode budgetera 1,5 prisbasbelopp.

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala

Revisor har varit Niclas Wärenfeldt från Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har under året varit Katja Fall, sammankallande och Percy Feiff.

Föreningen äger fastigheten Librobäck 10:11 Uppsala kommun. Fastigheten omfattar 28 lägenheter.

Nybyggnadsår 2009, värdeår 2009. Total yta är 2271 m².

Under räkenskapsåret har två lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Moderna Försäkringar.

- Fastighetsskötseln har utförts enligt avtal med Uppsala Fastighetstjänst.
- Under året har Sinnesfrid AB och därefter Herman Städ skött trappstädningen
- Service och jouravtal finns med Kone hissar medan besiktning av hissen sköts av Kiwa.
- Avtal är tecknat med Telia för TV, telefoni och bredband. Telia Lagom.
- Den ekonomiska förvaltningen sköts av Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF, i Västerås.
- Ett treårigt avtal är tecknat med Vattenfall angående elleverans. Ett nytt avtal skall tecknas senhösten 2024.

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

Under året har två s k trädgårdsdagar genomförts efter inbjudan av Samfällighetsföreningen. Tillsammans med medlemmarna i de två husen Brf Östra Fyrisstrand och Brf Västra Fyrisstrand samlas ca 40-45 personer och förbereder gården för sommar respektive vinter. Mycket uppskattade aktiviteter.

Brf Mellersta Fyrisstrand har traditionsenligt pyntat och dekorerat entré och utanför ytterporten. En trivselgrupp har bildats under året och den ansvarar nu för bland annat adventsfika i december.

Medlemmarna har tillgång till motionsrum på vinden.

Nya medlemmar får ett välkomstbrev vid inflyttningen med all tänkbar information man kan behöva som boende i föreningen Brf Mellersta Fyrisstrand.

- Under året har energideklarationen har förnyats och huset ligger nu i klass C.
- Brandskyddsarbetet sker kontinuerligt med ett flertal totalbesiktningar under året.
- Föreningen har under året tagit bort plattorna runt huset och dränerat grunden. Brf Mellersta Fyrisstrand äger 70 cm av ytan runt huset.
- Under senhösten blev några av lägenheterna helt kalla och styrelsen beslöt då att göra en upprustning av undercentralen. Efter att ha renat värmesystemet från rost och magnetit så har ett filter satts in som skall skydda värmesystemet.
Kostnad drygt 100 000kr som kommer belasta 2023 års redovisning.

Styrelsen i Brf Mellersta Fyrisstrand arbetar efter en uppgjord Underhållsplan som vi följer, diskuterar och reviderar. De närmaste åren har vi på agendan att byta takpapp (2024 - väntad kostnad 110 000kr), dessutom ligger målning av allmänna ytor inom de närmaste åren (kostnad ca 180 000kr). Andra underhåll har föreningen genom kraftfullt underhåll skjutit framåt i tiden. Detta gäller till exempel delar av utrustningen i undercentralen och fläktsystemet. Styrelsen är väl medveten om att föreningens fastighet är inte längre ett nybyggt hus.

Föreningen är medlem i Grannsamverkan. Vårt hus har inte drabbats av några inbrottsförsök eller annan brottslighet.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	2 324 669	2 274 783	2 268 694	2 248 378
Resultat efter finansiella poster	kr	262 209	70 783	224 734	300 309
Soliditet	%	77	76	75	73
Likviditet	%	86	78	87	18
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	851	834	834	834
Skuldsättning per kvm	kr	6 656	6 963	7 271	7 697
Energikostnad per kvm	kr	206	226	209	223
Räntekänslighet	%	7,8	8,3	8,7	9,2
Sparande per kvm	kr	358	370	397	363
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	35 315 146	15 134 854	652 953	822 622	70 783
Reservering till yttre fond			225 000	-225 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-246 595	246 595	
Balansering av föregående års resultat				70 783	-70 783
Årets resultat					262 209
Belopp vid årets utgång	35 315 146	15 134 854	631 358	915 000	262 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	915 000
Årets resultat	262 209
	1 177 209

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	225 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-28 394
I ny räkning balanseras	980 603
	1 177 209

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	262 209
Dispositioner	-196 606

Årets resultat efter dispositioner	65 603
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	827 964
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 324 669	2 274 783
Summa rörelseintäkter		2 324 669	2 274 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-985 204	-919 472
Periodiskt underhåll	4	-28 394	-246 595
Övriga externa kostnader	5	-280 451	-255 250
Arvoden och personalkostnader	6	-75 000	-82 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 399	-524 399
Summa rörelsekostnader		-1 893 448	-2 027 861
Rörelseresultat		431 221	246 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 197	840
Räntekostnader		-170 209	-176 979
Summa finansiella poster		-169 012	-176 139
Resultat efter finansiella poster		262 209	70 783
Årets resultat		262 209	70 783
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		262 209	70 783
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		28 394	246 595
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-225 000	-225 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		65 603	92 378

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	66 866 354	67 390 753
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		66 866 354	67 390 753
Summa anläggningstillgångar		66 866 354	67 390 753
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 046	41 418
Övriga fordringar	9	210	40 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 882	31 541
Klientmedel i SHB		981 807	121 952
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 018 945	235 485
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		28 162	696 884
<i>Summa kassa och bank</i>		28 162	696 884
Summa omsättningstillgångar		1 047 107	932 369
Summa tillgångar		67 913 461	68 323 122

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

50 450 000
631 358

50 450 000
652 953

Summa bundet eget kapital

51 081 358

51 102 953

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

915 000
262 209

822 622
70 783

Summa fritt eget kapital

1 177 209

893 405

Summa eget kapital

52 258 567

51 996 358

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

8 737 140

15 134 888

Summa långfristiga skulder

8 737 140

15 134 888

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10, 11

12

6 397 748
58 511
44 954
3 715
412 826

700 000
182 388
80 864
21 116
207 508

Summa kortfristiga skulder

6 917 754

1 191 876

Summa eget kapital och skulder

67 913 461

68 323 122

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år (t.o.m år 2109)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Räntekostnader/avgifter visar hur stor del av föreningens intäkter som går åt till att betala dess räntekostnader.

Hysesintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 935 168	1 897 080
Hyror lokaler	48 000	46 000
Hyror parkering	150 340	168 000
Uppvärmningsavgifter	43 567	44 308
Elavgifter	133 605	123 625
Övriga hyrestillägg	0	3 570
Övriga intäkter	13 989	0
Brutto	2 324 669	2 282 583
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-7 800
Summa nettoomsättning	<u>2 324 669</u>	<u>2 274 783</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	120 802	123 133
Reparationer, löpande underhåll	172 164	84 799
Elavgifter	139 953	146 723
Uppvärmning	244 506	257 339
Vatten och avlopp	84 804	109 748
Försäkringar	21 598	19 729
Avgift till gemensamhetsanläggning	69 996	40 000
Kabel-TV / Internet	87 356	93 914
Övriga fastighetskostnader	1 492	3 235
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 532	40 852
Summa driftskostnader	<u>985 203</u>	<u>919 472</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Stamspolning	28 394	0
Planerat underhåll	0	246 595
Summa periodiskt underhåll	<u>28 394</u>	<u>246 595</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyra av lokal	165 000	167 600
Förbrukningsinventarier	0	9 304
Kontorsmaterial	5 391	0
Kommunikation	8 599	1 019
Revision	16 708	12 495
Föreningsmöten	6 130	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 251	54 849
Övriga kostnader	39 372	662
Konsultarvoden	0	2 240
Övriga externa tjänster	0	7 081
Summa övriga externa kostnader	<u>280 451</u>	<u>255 250</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	58 877	66 800
Sociala kostnader	16 123	15 345
Summa arvoden, personalkostnader	<u>75 000</u>	<u>82 145</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 461	840
Övriga ränteintäkter	-264	0
Summa finansiella intäkter	<u>1 197</u>	<u>840</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 232 000	50 232 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 232 000	50 232 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 609 247	-4 084 848
Årets avskrivningar	-524 399	-524 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 133 646	-4 609 247
Utgående planenligt värde	<u>45 098 354</u>	<u>45 622 753</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 768 000	21 768 000
Utgående planenligt värde	21 768 000	21 768 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>66 866 354</u>	<u>67 390 753</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	21 400 000
	<u>78 000 000</u>	<u>58 400 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 000 000	58 400 000
	<u>78 000 000</u>	<u>58 400 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	210	40 574
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>210</u>	<u>40 574</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken	1,38	2023-06-01	5 991 748
SEB	0,81	2024-07-28	4 267 910
SEB	0,96	2025-06-28	4 875 230
Summa skulder till kreditinstitut			15 134 888
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-700 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 697 748
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 737 140
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			11 634 888

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	21 600 000	21 600 000
Summa ställda säkerheter	21 600 000	21 600 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt	0	17 401
Skuld tidigare medlem	3 715	3 715
Summa övriga kortfristiga skulder	3 715	21 116

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Meta Troell

Ewa Jerlinder Nord

Tomislav Stjepan Marincic

Ulf De Albuquerque Sahlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Borevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Deltagare

META TROELL 194704297805 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: META TROELL

Meta Troell

2023-05-04 15:03:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

EWA JERLINDER NORD 195401276927 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Maria Jerlinder Nord

Ewa Jerlinder Nord

2023-05-04 15:12:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

TOMISLAC STEJPAN MARINCIC 19590127-1410 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tomislav Stjepan Marincic

Tomislac Stejpan Marincic

2023-05-05 06:37:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ULF DE ALBUQUERGUE SAHLIN 19780730-1499 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF DE ALBUQUERQUE SAHLIN

Ulf De Albuquerque Sahlin

2023-05-05 08:21:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

NICLAS WÄRENFELDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Niclas Wärenfeldt

Niclas Wärenfeldt

2023-05-05 09:07:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post