

**BRF Mellersta Fyrisstrand, Uppsala**  
**Org nr 769614-0149**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2023**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Mellersta Fyrisstrand, Uppsala (769614 - 0149) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 7 mars 2006. Föreningen äger fastigheten Librobäck 10:11 där en byggnad uppfördes 2009 i vilka man upplåter lägenheter från och med 1 maj 2009. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten omfattar 28 lägenheter.

Nybyggnadsår 2009, värdeår 2009. Total yta är 2271 m<sup>2</sup>.  
Huset ligger i energiklass C.

### Föreningen

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1 oktober 2018.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 11 maj 2023. En extra stämma för en första omröstning av två om stadgeändringar hölls 8 december 2023. Den andra omröstningen genomförs vid årsstämman 23 maj 2024.

Vid den ordinarie stämman beslutades att styrelsen ska bestå av fyra ledamöter och en suppleant. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte efter årsstämman.

Styrelsens sammansättning från årsstämman:  
Karin Sandell, ordförande, mandattid 1 år  
Ulf Sahlin, ordinarie ledamot, mandattid 2 år  
Katja Fall, ordinarie ledamot, mandattid 2 år  
Percy Feiff, ordinarie ledamot, mandattid 2 år  
Mike Kintu, suppleant mandattid, 1 år.

Vid årsstämman beslutades att till arvode för styrelsesammanträden och löpande styrelsearbete budgetera 1,5 prisbasbelopp. För större arbetsinsatser utöver detta kan ytterligare ersättning utbetalas efter beslut från styrelsen, oavsett om arbetet utförs av styrelseledamöter eller andra.

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har varit Emil Nilsson från Ernst & Young, vald av föreningen.

Valberedning har under året varit Ewa Jerlinder, sammankallande, och Tommy Marincic

### Överlåtelse

Under räkenskapsåret har två lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Avtal**

- Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.
- Fastighetsskötseln har utförts enligt avtal med Uppsala Fastighetstjänst.
- Under året har Fyris Städ skött trappstädningen
- Service och jouravtal finns med Kone hissar medan besiktning av hissen sköts av Kiwa.
- Den ekonomiska förvaltningen sköts av Mälardalens Bostadsrättsförvaltning, MBF, i Västerås.
- Föreningen har avtal med Vattenfall angående fjärrvärme och elleverans. Det treåriga elavtalet löper ut och ska omförhandlas under hösten 2024
- Under året tecknades ett nytt serviceavtal med Bravida för underhåll av fläktsystemet.
- Avtal är tecknat med Telia för TV, telefoni och bredband (Telia Lagom). Nya routrar delades ut till samtliga medlemmar 2023.

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vintern 2022/2023 genomfördes åtgärder i undercentralen med rening av värmesystemet och installation av nya filter.

Efter obligatorisk ventilationskontroll (OVK) krävdes åtgärder i fem lägenheter. I den uppföljning som gjordes blev samtliga lägenheter godkända.

Föreningen följer reglerna för systematiskt brandskyddsarbete genom regelbundna besiktningar som utförs av styrelsemedlemmar. Två besiktningar gjordes 2023.

Föreningen följer en underhållsplan för fastigheten. På rekommendation efter kontakt med konsult sköts inspektionen inför eventuell omläggning av takpapp fram till våren 2024. Under 2024 planeras även målning av allmänna ytor i trapphuset.

På grund av kraftigt ökade omkostnader för drift och i samband med omsättning av en del av föreningens lån höjdes månadsavgiften med 5 procent från juni 2023. På grund av avisering om kraftigt ökade kostnader för vatten och fjärrvärme under 2024 beslutades om höjning av ytterligare 5 procent från 1 januari. Beredskap finns för att ytterligare en höjning i motsvarande storleksordning kan krävas i samband med omsättning av andra fastighetslån sommaren 2024.

Under året gjordes en genomgång av listorna för de extra förråden på vinden för att säkerställa korrekt debitering av förrådshyra. Beslut fattades om att höja hyresavgiften med 100 kronor per förråd. På grund av uppsägningstiden träder ändringen för dem som länge hyrt förråd i kraft först 1 januari 2025. Det är första gången sedan föreningen bildades 2009 som hyresavgiften höjs.

Föreningen fick under året en helt ny webbplats med utökad information för medlemmar, mäklare och intresserade köpare.

För att effektivisera styrelsearbetet och informationen till medlemmarna har styrelserummet på entréplanet rustats upp med material som har skänkts eller köpts begagnat: bokhylla, bildskärm samt kopiator. Ett förråd har avsatts för styrelsedokument och annat gemensamt material.

Under året har medlemmar från föreningen tillsammans med grannarna i föreningarna Östra respektive Västra Fyrisstrand deltagit vid två trädgårdsdagar som arrangerats av Fyrisstrands samfällighetsförening.

## Övrigt

Medlemmarna har tillgång till motionsrum på vinden.

Nya medlemmar får information i samband med inflyttningen och bjuds även in till informationsmöte för nyinflyttade tillsammans med ledamöter från styrelsen.

Föreningen är medlem i Samverkan mot brott - Grannsamverkan i samarbete med Polisen. Kontaktperson i föreningen är Elena Jensén.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	2 207 834	2 324 669	2 274 783	2 268 694
Resultat efter finansiella poster	kr	213 704	262 209	70 783	224 734
Soliditet	%	78	77	76	75
Likviditet	%	88	86	78	87
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	872	851	834	834
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	937			
Skuldsättning per kvm	kr	6 348	6 656	6 963	7 271
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 348	6 656	6 963	7 271
Energikostnad per kvm	kr	208	206	226	209
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,3	7,8	8,3	8,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,8			
Sparande per kvm	kr	356	358	262	329
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,47			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	35 315 146	15 134 854	631 358	915 000	262 209
Reservering till yttre fond			225 000	-225 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-28 394	28 394	
Balansering av föregående års resultat				262 209	-262 209
Årets resultat					213 704
Belopp vid årets utgång	35 315 146	15 134 854	827 964	980 603	213 704

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	980 603
Årets resultat	213 704
	<hr/>
	1 194 307

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	225 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-71 127
I ny räkning balanseras	1 040 434
	<hr/>
	1 194 307

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	213 704
Dispositioner	-153 873
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	59 831

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	981 837
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 207 834	2 324 669
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 207 834</b>	<b>2 324 669</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-948 931	-985 204
Periodiskt underhåll	5	-71 127	-28 394
Övriga externa kostnader	6	-119 171	-280 451
Arvoden och personalkostnader	7	-96 513	-75 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 399	-524 399
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 760 141</b>	<b>-1 893 448</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>447 693</b>	<b>431 221</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 128	1 547
Räntekostnader		-244 117	-170 559
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 989</b>	<b>-169 012</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>213 704</b>	<b>262 209</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>213 704</b>	<b>262 209</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		213 704	262 209
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		70 127	28 394
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-225 000	-225 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>58 831</b>	<b>65 603</b>

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

66 341 955

66 866 354

*Summa materiella anläggningstillgångar*

66 341 955

66 866 354

**Summa anläggningstillgångar**

66 341 955

66 866 354

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

60

2 046

Övriga fordringar

120

210

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 923

34 882

Klientmedel i SHB

887 243

981 807

*Summa kortfristiga fordringar*

920 346

1 018 945

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

28 507

28 162

*Summa kassa och bank*

28 507

28 162

**Summa omsättningstillgångar**

948 853

1 047 107

**Summa tillgångar**

67 290 808

67 913 461

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		50 450 000	50 450 000
Fond för yttre underhåll		827 964	631 358
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		51 277 964	51 081 358
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		980 603	915 000
Årets resultat		213 704	262 209
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 194 307	1 177 209
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 472 271</b>	<b>52 258 567</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	9 865 978	8 737 140
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 865 978</b>	<b>8 737 140</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	4 568 910	6 397 748
Leverantörsskulder		59 866	58 511
Skatteskulder		5 447	44 954
Övriga skulder	13	24 055	3 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 281	412 826
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 952 559</b>	<b>6 917 754</b>
 <b>Summa eget kapital och skulder</b>		 <b>67 290 808</b>	 <b>67 913 461</b>



**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster

447 693

431 221

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar

524 399

524 399

Erhållen ränta

10 128

1 547

Erlagd ränta

-244 117

-170 559

**738 103**

**786 608**

Ökning/minskning kundfordringar

1 986

0

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

2 049

76 395

Ökning/minskning leverantörsskulder

1 354

-123 877

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

-137 711

152 007

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**605 781**

**891 133**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld

-700 000

-700 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-700 000**

**-700 000**

**Årets kassaflöde**

**-94 219**

**191 133**

**Likvida medel vid årets början**

**1 009 969**

**818 836**

**Likvida medel vid årets slut**

**915 750**

**1 009 969**

## 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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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.

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

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

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen valde att höja årsavgiften med 5 % från 2024-01-01.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 983 540	1 935 168
Hyror lokaler	48 000	48 000
Hyror parkering	-10 800	150 340
Uppvärmningsavgifter	0	43 567
Elavgifter	138 445	133 605
Övriga intäkter	48 650	13 989
Brutto	2 207 835	2 324 669
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 207 835</u></b>	<b><u>2 324 669</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	101 356	120 802
Reparationer, löpande underhåll	109 034	172 164
Elavgifter	111 210	139 953
Uppvärmning	261 695	244 506
Vatten och avlopp	99 547	84 804
Försäkringar	24 136	21 598
Avgift till gemensamhetsanläggning	70 004	69 996
Kabel-TV / Internet	106 710	87 356
Övriga fastighetskostnader	20 746	1 492
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 492	42 532
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>948 930</u></b>	<b><u>985 203</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Stamspolning	0	28 394
Rening värmecentral	65 501	0
OVK	5 625	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>71 126</u></b>	<b><u>28 394</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyra av lokal	0	165 000
Förbrukningsinventarier	4 749	0
Kontorsmaterial	2 780	5 391
Kommunikation	9 886	8 599
Revision	19 000	16 708
Föreningsmöten	11 760	6 130
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 230	39 251
Övriga kostnader	10 766	39 372
Konsultarvoden	15 000	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>119 171</u></b>	<b><u>280 451</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	78 750	58 877
Sociala kostnader	17 763	16 123
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>96 513</u></b>	<b><u>75 000</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 725	1 461
Övriga ränteintäkter	403	86
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>10 128</u></b>	<b><u>1 547</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 232 000	50 232 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 232 000	50 232 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 133 646	-4 609 247
Årets avskrivningar	-524 399	-524 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 658 045	-5 133 646
Utgående planenligt värde	<u>44 573 955</u>	<u>45 098 354</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 768 000	21 768 000
Utgående planenligt värde	21 768 000	21 768 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>66 341 955</u></b>	<b><u>66 866 354</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 000 000	78 000 000
	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	120	210
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>120</u></b>	<b><u>210</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken	3,78	2028-05-31	5 697 748
SEB	0,81	2024-07-28	4 068 410
SEB	0,96	2025-06-28	4 668 730
Summa skulder till kreditinstitut			14 434 888
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			-3 868 910
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 865 978
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			10 934 888

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	21 600 000	21 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 600 000</b>	<b>21 600 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	20 340	0
Skuld tidigare medlem	3 715	3 715
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>24 055</b>	<b>3 715</b>

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Sandell Karin

Ulf De Albuquerque Sahlin

Katja Sofia Fall

Percy Feiff

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor