

BRF Mellersta Fyrisstrand, Uppsala
Org nr 769614-0149

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 m².
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 23 maj 2024.

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

Styrelsens sammansättning från årsstämman:
Karin Sandell, ordförande, mandattid 2 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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2059.

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

Valberedning har under året varit Anna Larsson, sammankallande, och Masoumeh Hemati

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.
- 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

Under 2024 besiktades taket inför eventuell omläggning av takpapp. I december genomfördes en yttre besiktning av fastigheten tillsammans med representanter för Uppsala Fastighetstjänst.

I november målades trapphuset om.

Under hösten åtgärdades sättningar i trappan vid entrén. Dessutom genomfördes åtgärder för att minska risken för att möss kan ta sig in i fastigheten.

Föreningen följer reglerna för systematiskt brandskyddsarbete genom regelbundna besiktningar som utförs av styrelsemedlemmar. Två besiktningar gjordes 2024.

På grund av kraftigt ökade omkostnader för drift och räntor för föreningens lån höjdes månadsavgiften med 5 procent från 1 januari 2024. Beredskap fanns för en eventuell ytterligare höjning efter omläggning av en del av föreningens lån under sommaren, men tack vare att utfallet blev bättre än förväntat beslutades att avgiften skulle höjas med 4 procent först från januari 2025.

En utredning om att eventuellt installera solceller på taket genomfördes. På grund av mycket höga installationskostnader och låg lönsamhet beslutades att avvakta tills vidare.

I samband med föreningens traditionella adventsfika den andra advent firades husets 15-årsjubileum med tårta. Varje hushåll fick även en blomstercheck.

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

Nödtelefonen i hissen uppgraderades under hösten för att säkerställa att den fungerar även efter nedstängningen av tidigare telefonnät.

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>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 346 868	2 207 834	2 324 669	2 274 783
Resultat efter finansiella poster	kr	118 094	213 704	262 209	70 783
Soliditet	%	79	78	77	76
Likviditet	%	88	88	86	78
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	939	872	851	834
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	978	937		
Skuldsättning per kvm	kr	6 070	6 348	6 656	6 963
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 070	6 348	6 656	6 963
Energikostnad per kvm	kr	251	208	206	226
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,5	7,3	7,8	8,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,2			
Sparande per kvm	kr	335	356	358	262
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	94,62	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>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	35 315 146	15 134 854	827 964	980 603	213 704
Reservering till yttre fond			225 000	-225 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-71 127	71 127	
Balansering av föregående års resultat				213 704	-213 704
Årets resultat					<u>118 094</u>
Belopp vid årets utgång	<u>35 315 146</u>	<u>15 134 854</u>	<u>981 837</u>	<u>1 040 434</u>	<u>118 094</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 040 434
Årets resultat	118 094
	1 158 528

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	225 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-117 800
I ny räkning balanseras	1 051 328
	1 158 528

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	118 094
Dispositioner	-107 200
Årets resultat efter dispositioner	10 894

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 089 037
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 346 868	2 207 834
Summa rörelseintäkter		2 346 868	2 207 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 088 525	-948 931
Periodiskt underhåll	5	-117 800	-71 127
Övriga externa kostnader	6	-109 442	-119 171
Arvoden och personalkostnader	7	-81 438	-96 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 399	-524 399
Summa rörelsekostnader		-1 921 604	-1 760 141
Rörelseresultat		425 264	447 693
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	19 804	10 128
Räntekostnader		-326 974	-244 117
Summa finansiella poster		-307 170	-233 989
Resultat efter finansiella poster		118 094	213 704
Årets resultat		118 094	213 704
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		118 094	213 704
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		117 800	70 127
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-225 000	-225 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		10 894	58 831

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	65 817 556	66 341 955
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		65 817 556	66 341 955
Summa anläggningstillgångar		65 817 556	66 341 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	10	76 386	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 884	32 923
Klientmedel i SHB		547 742	887 243
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		670 012	920 346
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		337 540	28 507
<i>Summa kassa och bank</i>		337 540	28 507
Summa omsättningstillgångar		1 007 552	948 853
Summa tillgångar		66 825 108	67 290 808

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

50 450 000
981 837

50 450 000
827 964

Summa bundet eget kapital

51 431 837

51 277 964

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

1 040 435
118 094

980 603
213 704

Summa fritt eget kapital

1 158 529

1 194 307

Summa eget kapital

52 590 366

52 472 271

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

8 828 408

9 865 978

Summa långfristiga skulder

8 828 408

9 865 978

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

4 956 230

4 568 910

Leverantörsskulder

55 268

59 866

Skatteskulder

6 362

5 447

Övriga skulder

13

20 158

24 055

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

368 316

294 281

Summa kortfristiga skulder

5 406 334

4 952 559

Summa eget kapital och skulder

66 825 108

67 290 808

Kassaflödesanalys

**2024-01-01
-2024-12-31**

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

425 263

447 693

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar

524 399

524 399

Erhållen ränta

19 804

10 128

Erlagd ränta

-326 974

-244 117

642 492

738 103

Ökning/minskning kundfordringar

0

1 986

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-89 167

2 049

Ökning/minskning leverantörsskulder

-4 597

1 354

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

71 053

-137 711

Kassaflöde från den löpande verksamheten

619 781

605 781

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-650 250

-700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-650 250

-700 000

Årets kassaflöde

-30 469

-94 219

Likvida medel vid årets början

915 750

1 009 969

Likvida medel vid årets slut

885 281

915 750

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)

Från och med år 2026 kan det bli obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar att tillämpa redovisningsreglerna K3. Om så blir fallet innebär det bland annat att föreningen kan behöva införa så kallad komponentavskrivning, där olika delar av byggnaden - som tak, fasad och stammar - skrivs av var för sig utifrån sin livslängd. Detta kan leda till högre avskrivningar än i dag, vilket påverkar föreningens resultat negativt och på sikt kan innebära att avgifterna till medlemmarna behöver justeras uppåt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

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

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

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

Räntekänslighet

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

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

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 4 % från 2025-01-01.

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 133 552	1 983 540
Hyror lokaler	43 000	48 000
Hyror parkering	300	-10 800
Elavgifter	87 074	138 445
Övriga intäkter	82 942	48 650
Brutto	2 346 868	2 207 835
Summa nettoomsättning	<u>2 346 868</u>	<u>2 207 835</u>

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	111 974	101 356
Reparationer, löpande underhåll	128 819	109 034
Elavgifter	164 190	111 210
Uppvärmning	297 259	261 695
Vatten och avlopp	109 624	99 547
Renhållning	681	0
Försäkringar	28 598	24 136
Avgift till gemensamhetsanläggning	70 000	70 004
Kabel-TV / Internet	129 882	106 710
Övriga fastighetskostnader	1 857	20 746
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 640	44 492
Summa driftskostnader	<u>1 088 524</u>	<u>948 930</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rening värmecentral	0	65 501
OVK	0	5 625
Målning trapphus	117 800	0
Summa periodiskt underhåll	117 800	71 126

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	0	4 749
Kontorsmaterial	16 947	2 780
Kommunikation	1 421	9 886
Revision	22 100	19 000
Föreningsmöten	9 771	11 760
Ekonomisk och administrativ förvaltning	47 100	45 230
Övriga kostnader	12 103	10 766
Konsultarvoden	0	15 000
Summa övriga externa kostnader	109 442	119 171

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	63 240	78 750
Arvode övrigt	990	0
Sociala kostnader	17 208	17 763
Summa arvoden, personalkostnader	81 438	96 513

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 737	9 725
Övriga ränteintäkter	9 067	403
Summa finansiella intäkter	19 804	10 128

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 232 000	50 232 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 232 000	50 232 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 658 045	-5 133 646
Årets avskrivningar	-524 399	-524 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 182 444	-5 658 045
Utgående planenligt värde	<u>44 049 556</u>	<u>44 573 955</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>65 817 556</u>	<u>66 341 955</u>
Taxeringsvärde		
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>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	129	120
Övriga fordringar	76 257	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>76 386</u>	<u>120</u>

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	2028-06-01	5 330 248
Handelsbanken	3,20	2029-07-30	3 868 660
SEB	0,96	2025-06-28	4 462 230
Summa skulder till kreditinstitut			13 784 638
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-700 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 255 730
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 828 408
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			10 282 138

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	16 443	20 340
Skuld tidigare medlem	3 715	3 715
Summa övriga kortfristiga skulder	20 158	24 055

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Karin Sandell

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

Deltagare

KARIN SANDELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 17:01:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA KARIN SANDELL

Karin Sandell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.215.110

PERCY FEIFF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-14 08:50:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Percy Rudolf Feiff

Percy Feiff

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.208.221.173

KATJA SOFIA FALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-14 07:25:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Katja Sofia Fall

Katja Sofia Fall

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.231.221.150

ULF DE ALBUQUERQUE SAHLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-12 07:36:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF DE ALBUQUERQUE
SAHLIN

Ulf de Albuquerque Sahlin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.223.86

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-17 06:15:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.95