

Brf Östra Fyrisstrand



Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Styrelsen för Brf Östra Fyrisstrand får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 till och med 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Ekonomi är i god balans bl.a. beroende på att föreningen lyckats förhandla fram bra räntor på lånen. En del av "vinsten" har använts till att öka amorteringen. I februari 2013 kommer ytterligare ett lån att omförhandlas och förhoppningen är att även den räntan kan bli lägre. Den varma hösten gjorde att kostnaden för fjärrvärme blev lägre än budget, i övrigt har det inte varit någon större avvikelser från budget.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 68 100 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 317 242 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 733 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Fyra år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	733	733	733	549
Låneskuld kr/kvm	11 011	11 073	11 096	11 120
Likvida medel	897	882	834	343
Soliditet	65,3%	65,2%	65,1%	64,8%
Årets resultat	68	40	310	26
Eget kapital	47 419	47 351	47 311	47 001
varav underhållsfond	127	81	35	0

(År 2008 gäller fr.o.m. april)

Fastighet

Föreningens fastigheter har ett taxeringsvärde uppgående till 39 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 000 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2008. Garantiarbeten återstår.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2252 kvm	2 rok	496 m ²	8
	3 rok	924 m ²	12
	4 rok	832 m ²	8
Summa bostadslägenheter			<u>28</u>

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna försäkringar.

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under året har inga underhållsarbeten genomförts i föreningens regi.

NCC har genomfört en del garanti- och underhållsjobb på och kring fastigheten, dessa arbeten kommer att fortsätta under 2012.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 126 658. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 46 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Sten Lindgren	ordförande
Birgitta Berglund	sekreterare
Bo Pålsson	ledamot
Liisa Isacson	suppleant
Dan Andersson	suppleant

Revisorer

Revisorer är Lars Jonasson med Tomas Jonasson som suppleant, båda BOREV revisionsbyrå AB.

Valberedning

I valberedningen ingår Siv Nordstrand och Ingrid Stafin med Siv Nordstrand som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-24.
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlitats.
För städning har Luthagens Städ & Fönsterputs anlitats.
Hissarna servas av Kone AB.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2011-12-31	249 142
Årets resultat	<u>68 100</u>
Att disponera	317 242

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	46 000
Balanserat resultat	<u>271 242</u>
	317 242

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 794 493	1 777 530
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 730 227	- 833 689
Avskrivningar	4	- 96 868	- 94 047
Bruttoresultat		967 398	849 794
Rörelseresultat		967 398	849 794
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	12 347	5 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 957 121	- 894 746
Räntebidrag		45 476	79 580
Resultat efter finansiella poster		68 100	39 835
Årets resultat		68 100	39 835

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	53 486 291	53 583 159
Mark	4	18 165 000	18 165 000
		<u>71 651 291</u>	<u>71 748 159</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		71 651 291	71 748 159
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		854 877	839 920
Skattefordringar		5	5
Övriga kortfristiga fordringar		0	19 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	24 515	28 983
		<u>879 397</u>	<u>888 350</u>
<i>Kassa och bank</i>	6	42 387	41 618
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		921 784	929 968
Summa tillgångar		72 573 075	72 678 127

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2011-12-31	2010-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 487 358	23 487 358
Upplåtelseavgifter		23 487 642	23 487 642
Fond för yttre underhåll		126 658	80 658
		<u>47 101 658</u>	<u>47 055 658</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		249 142	255 307
Årets resultat		68 100	39 835
		<u>317 242</u>	<u>295 142</u>
<i>Summa eget kapital</i>	7	47 418 900	47 350 800
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	24 609 056	24 886 945
		<u>24 609 056</u>	<u>24 886 945</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	8	188 297	50 148
Leverantörsskulder		52 343	16 402
Övriga skulder	9	23 977	21 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	280 502	351 913
		<u>545 119</u>	<u>440 382</u>
Summa skulder och eget kapital		72 573 075	72 678 127
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		25 075 000	25 075 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 96 år.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
till styrelsen	22 750	25 750
sociala kostnader	<u>3 966</u>	<u>3 689</u>
summa	26 716	29 439

	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 650 624	1 650 624
Hysesintäkter lokaler	29 400	24 200
Överlåtelseavgift	3 200	3 190
Pantförskrivningsavgift	2 556	848
Övriga intäkter	108 713	98 668
	<u>1 794 493</u>	<u>1 777 530</u>
	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	43 770	43 538
Serviceavtal	10 268	28 556
Entreprenadstäd	39 417	41 069
Besiktningkostnader	1 154	0
Förbrukningsmaterial	2 192	11 619
Reparationer	-6 476	38 522
Elavgifter	169 518	190 206
Uppvärmning	183 614	215 260
Vatten och avlopp	46 409	42 958
Avgift till samfällighetsförening	50 000	36 433
Fastighetsförsäkringar	12 931	12 931
Kabel-TV, bredband m.m.	87 272	82 741
Styrelsearvode	22 750	25 750
Revisionsarvode	9 563	7 500
Administrativ förvaltning enligt avtal	36 996	36 996
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	3 966	3 689
Övriga driftkostnader	16 883	15 920
	<u>730 227</u>	<u>833 689</u>
	2011-01-01 - 2011-12-31	2010-01-01 - 2010-12-31
Not 3 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	12 323	5 087
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	24	120
	<u>12 347</u>	<u>5 207</u>

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	2011-12-31	2010-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	53 835 000	53 835 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-251 841	-157 794
Årets avskrivningar, byggnader	-96 868	-94 047
Bokförda värden byggnader	53 486 291	53 583 159
Mark	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	71 651 291	71 748 159
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	30 000 000	30 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	9 000 000	9 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	4 687	3 668
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	12 754	0
Upplupna räntebidrag	7 074	12 379
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	12 936
	24 515	28 983

Not 6 Kassa och bank	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank	42 387	41 618
	42 387	41 618

Not 7 Förändring av eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	23 487 358			23 487 358
Upplåtelseavgifter	23 487 642			23 487 642
Underhållsfond	80 658	46 000		126 658
Balanserat resultat	255 307	-6 165		249 142
Redovisat resultat	39 835	-39 835	68 100	68 100
	47 350 800			47 418 900

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,90%	2012-01-29	7 421 289
Swedbank	4,50%	2013-02-28	9 954 775
Stadshypotek	2,89%	2012-01-30	7 421 289
Summa			24 797 353
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			188 297
Summa			24 609 056
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			23 855 868

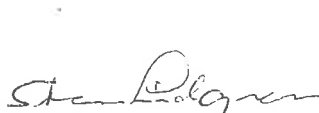
Not 9 Övriga kortfristiga skulder

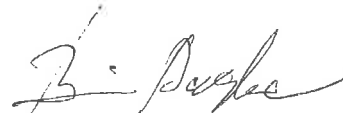
	2011-12-31	2010-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	6 825	5 250
Avräkning sociala avgifter	3 966	3 483
Övriga kortfristiga skulder	13 186	13 186
	<u>23 977</u>	<u>21 919</u>


**Not 10 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Arvode revision	5 350	5 350
Elavgifter	17 418	19 378
Uppvärmningskostnader	25 492	64 059
Förutbetalda hyror och avgifter	115 434	113 001
Upplupna räntekostnader	116 808	150 125
	<u>280 502</u>	<u>351 913</u>

Uppsala 2012-03-15


Sten Lindgren



Birgitta Berglund


Bo Pålsson


Liisa Isacson


Dan Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-04-20


Lars Jonasson
BOREV revisionsbyrå AB

BOREV revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Fyrisstrand, Uppsala, org.nr. 769613 - 9919

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Östra Fyrisstrand, Uppsala för år 2011

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 20 april 2012



Lars Jonasson
Godkänd revisor