



Årsredovisning

2021-01-01 - 2021-12-31

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 Östra Fyrisstrand
Org nr 769613-9919

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
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östra Fyrisstrand (769613-9919) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2006. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Librobäck 10:9 som byggdes år 2007-2008 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. 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 november 2018. Föreningens hemsida: www.fyrisstrand.se

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2021. Stämman genomfördes genom poströstning på grund av rådande covid-19 pandemi. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Sten Lindgren	Ordförande
Gunnar Jäll	Ledamot
Bo Pålsson	Ledamot t.o.m 2021-10-04
Maths Isacsson	Suppleant
Susanne Rosén Hagstedt	Suppleant

Firmatecknare är styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt, BoRevison AB. I valberedningen ingår Siv Nordstrand, sammankallande, och Liisa Isacsson.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB.

Städ: Luthagens städ och fönsterputs AB

Hissen: Kone AB

Hissbesiktning: Inspecta

Den ekonomiska/administrativa förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Övrigt

Bredbandstjänster: Telia

El: Upplands Energi AB och Vattenfall

Fjärrvärme: Vattenfall

Vatten & Avlopp: Uppsala Vatten

Brf Östra Fyrisstrand är en av tre bostadsrättsföreningar som även äger området utanför fastigheten genom en samfällighetsförening som ansvarar för P-platser, P-garage, gårdsområde, grönytor mm.

Samtliga kostnader för lägenheten utom hushållsel ingår i årsavgiften.

Föreningen har s.k. gemensam el (en abonnentavgift för hela fastigheten). Det innebär att varje lägenhetsinnehavare endast betalar extra för den egna förbrukningen av hushållsel. Preliminär debitering sker månadsvis och avräkning årsvis. Vatten, värme, datauppkoppling med bredband, TV (Telia Lagom, f.n. 25 kanaler) och bredbandstelefonti ingår i årsavgiften.

I källaren finns en tvättstuga med två större tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Kostnaden för tvättstugan ingår i avgiften för lägenheten. Varje lägenhet har dessutom egen tvättmaskin och torktumlare.

MC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 9 951 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 693 879 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 200 183 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 000 744 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 267 810 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 200 183 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har ett planerat underhållsarbete av två inglasade uteplatser gjorts till en kostnad av 162 695 kr. Plattor runt huset har ersatts av en grusbädd till en kostnad av 37 488 kr.

Under året har även en lagstadgad Energideklaration genomförts och fastighetens energianvändning har minskat från 104 kWh/m² (år 2011) och är nu 77 kWh/m² (år 2021). Det visar att våra energibesparande åtgärder gett resultat. Nästa Energideklaration kommer att genomföras år 2031.

Den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomfördes under hösten med godkänt resultat. Kontrollen ska genomföras vart 6:e år när det gäller vår typ av ventilation. Nästa OVK kommer att genomföras 2027.

En stamspolning kommer att genomföras under våren 2022.

Mindre reparationer av maskiner och mindre skador kan dyka upp under året, men inga större underhållsarbeten är planerade för 2022.

Vår solcellsanläggning på taket producerar 27% av den el vi använder. Resterande el köper vi av Upplands Energi via Vattenfalls elnät. Nuvarande avtal gäller även 2022.

Ingen ändring av årsavgiften för föreningens lägenheter är planerad under 2022 och om inget oförutsett inträffar kommer även avgiften 2023 att vara oförändrad.

Mi 520 40
AA

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 785 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 41 (41).

Under året har 0 (0) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Librobäck 10:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 57 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 000 000 kr. Föreningens hus byggdes 2007 - 2008 med första inflyttning januari 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt
med sammanlagd yta av 2 252 kvm

2 rok	496 m ²	8 st
3 rok	924 m ²	12 st
4 rok	832 m ²	<u>8 st</u>

Summa bostadslägenheter

28 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar och inkluderar bostadsrättstillägg.



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	785	785	785	785
Låneskuld kr/kvm	9 618	9 746	10 155	10 297
Likvida medel	1 898	1 704	1 970	1 554
Kassalikviditet i %	246,0	17,0	28,0	20,7
Soliditet i %	68,1	67,8	66,9	66,6
Överskott för underhåll kr/kvm	328	358	299	228
Nettoomsättning	2 075	2 108	2 057	2 070
Resultat efter finansiella poster	-10	101	96	-36
Årets resultat	-10	101	96	-36
Eget kapital	47 282	47 292	47 191	47 095
varav underhållsfond	1 001	902	644	469
Utfört underhåll	200	156	0	0

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 samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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.

Handwritten signatures and initials:
M
S
M
M

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	23 487 358	23 487 642	902 249	-686 209	100 776	47 291 816
Avsättning till fond för yttre underhåll			254 350			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-155 855			
Balanseras i ny räkning				2 281	-100 776	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-9 951	-9 951
Belopp vid årets utgång	23 487 358	23 487 642	1 000 744	-683 928	-9 951	47 281 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-683 928
Årets resultat	-9 951
	<hr/>
Att disponera	-693 879
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	267 810
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	200 183
Balanserat resultat	-1 161 872
	<hr/>
Summa	-693 879

Ekonomisk ställning och resultat

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

[Handwritten signatures]

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 074 989	2 107 786
Summa rörelseintäkter		2 074 989	2 107 786
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 039 638	-950 625
Övriga externa kostnader	4	-207 704	-203 568
Personalkostnader och arvoden	5	-24 374	-29 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 770	-548 770
Summa rörelsekostnader		-1 820 486	-1 732 959
Rörelseresultat		254 503	374 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 586	1 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 040	-275 297
Summa finansiella poster		-264 454	-274 051
Resultat efter finansiella poster		-9 951	100 776
Resultat före skatt		-9 951	100 776
Årets resultat		-9 951	100 776

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 454 549	68 003 319
Summa materiella anläggningstillgångar		67 454 549	68 003 319
Summa anläggningstillgångar		67 454 549	68 003 319
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 789 641	1 555 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	42 990	21 497
Summa kortfristiga fordringar		1 832 631	1 576 702
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	148 888	148 439
Summa kassa och bank		148 888	148 439
Summa omsättningstillgångar		1 981 519	1 725 141
SUMMA TILLGÅNGAR		69 436 068	69 728 460

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 975 000	46 975 000
Fond för yttre underhåll		1 000 744	902 249
Summa bundet eget kapital		47 975 744	47 877 249
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-683 928	-686 209
Årets resultat		-9 951	100 776
Summa ansamlad förlust		-693 879	-585 433
Summa eget kapital		47 281 865	47 291 816
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 349 876	12 293 906
Summa långfristiga skulder		21 349 876	12 293 906
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	310 540	9 653 882
Leverantörsskulder		148 325	51 629
Skatteskulder		80 864	78 568
Övriga skulder	12	0	8 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	264 598	350 247
Summa kortfristiga skulder		804 327	10 142 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 436 068	69 728 460

490
M/

Kassaflödesanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-9 951	100 776
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	548 770	548 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	538 819	649 546
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-62 032	10 651
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	4 931	-6 084
Kassaflöde från löpande verksamhet	481 718	654 113
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-287 372	-920 278
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-287 372	-920 278
Årets kassaflöde	194 346	-266 165
Likvida medel vid årets början	1 703 644	1 969 809
Likvida medel vid årets slut	1 897 990	1 703 644

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala AB samt konto i Handelsbanken in i de likvida medlen.

Handwritten signatures and initials:
UP
B
M

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 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 86 år. Avskrivning av solcellerna sker enligt en 35-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 30 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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Inget av föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 767 912	1 767 912
Hysesintäkter lokaler	27 600	27 000
Hysesintäkter garage	136 320	136 080
Hysesintäkter p-platser	37 800	42 750
Pantförskrivningsavgift	476	1 403
Övriga intäkter	827	36 797
El intäkter	104 054	95 844
Summa nettoomsättning	2 074 989	2 107 786

Handwritten signatures and initials:
L. J. ...
M. I.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	62 390	62 196
Serviceavtal	16 704	15 936
Entreprenadstäd	54 751	59 944
Besiktningkostnader	21 648	1 859
Förbrukningsmaterial	3 336	958
Reparationer	3 881	21 286
Elavgifter	129 652	130 408
Uppvärmning	225 957	200 368
Vatten och avlopp	82 138	71 397
Avgift till samfällighetsförening	40 000	30 000
Fastighetsförsäkringar	16 813	16 012
Kabel-TV, bredband m.m	83 350	91 287
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	40 852	40 012
Administrativ förvaltning enligt avtal	53 997	49 248
Övriga externa tjänster, drift	2 119	591
Studie- och fritidsverksamhet	1 167	1 015
Övriga driftskostnader	700	2 252
	—	—
Summa driftskostnader	839 455	794 770
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	162 695	37 934
Planerat underhåll mark	37 488	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	85 745
Planerat underhåll lås-system	0	32 176
	—	—
Summa underhållskostnader	200 183	155 855
Summa fastighets- och driftkostnader	1 039 638	950 625

Handwritten signatures and initials:
S. 2021
M
TJ

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Hyror och arrende	173 800	178 750
Kontorsmaterial och liknande	8 694	10 172
Telefon och porto	540	759
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 537	1 007
Konsultarvoden	10 000	130
Revisionsarvode extern revisor	13 133	12 750
Summa övriga externa kostnader	<u>207 704</u>	<u>203 568</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	20 000	25 625
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	4 374	4 371
Summa personalkostnader och arvoden	<u>24 374</u>	<u>29 996</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 586	1 246
Räntekostnader	-266 040	-275 297
Summa finansiella poster	<u>-264 454</u>	<u>-274 051</u>

Handwritten notes and signatures:
S. J. J.
M.C.
A.

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	54 199 700	54 199 700
Ingående avskrivning på byggnader	-4 361 381	-3 812 611
Årets avskrivningar, byggnader	-548 770	-548 770
Bokförda värden byggnader	<u>49 289 549</u>	<u>49 838 319</u>
Mark	18 165 000	18 165 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>67 454 549</u>	<u>68 003 319</u>
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
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 SHB	136 948	0
I avräkning med HSB Uppsala	1 612 154	1 555 205
Skattekonto	40 539	0
Summa övriga fordringar	<u>1 789 641</u>	<u>1 555 205</u>

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	5 644	6 027
Försäkringspremier	5 700	5 428
Förvaltningsavtal	14 147	10 042
Övrigt upplupet och förutbetalt	17 499	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>42 990</u>	<u>21 497</u>

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 ML

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	148 888	148 439
Summa kassa och bank	148 888	148 439

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	21 660 416	21 947 788
Summa långfristiga skulder	21 660 416	21 947 788
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	25 075 000	25 075 000
Summa ställda säkerheter	25 075 000	25 075 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2021-12-31</u>
Stadshypotek	1,45	2024-01-30	6 684 896
Stadshypotek	0,92	2025-01-30	5 609 010
Stadshypotek	1,04	2026-12-01	9 366 510
Summa			21 660 416
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-310 540
Totalt			21 349 876

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 20 107 716

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	0	2 025
Avräkning sociala avgifter	0	1 083
Övriga kortfristiga skulder	0	5 304
	—	—
Summa övriga skulder	0	8 412

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

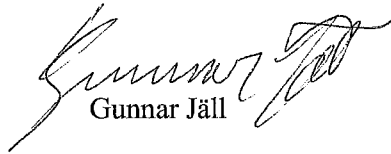
	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	16 750	8 250
Arbetsgivaravgifter	5 262	2 592
Arvode revision	12 575	12 317
Elavgifter	16 228	16 258
Uppvärmningskostnader	35 083	26 484
Förutbetalda hyror och avgifter	154 445	169 115
Upplupna räntekostnader	24 255	26 531
Övrigt upplupet och förutbetalt *	0	88 700
	—	—
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	264 598	350 247

* Avser garage och bilplatser för perioden 2007-2012

620
5 174
111

Uppsala ~~2022~~ -02-17

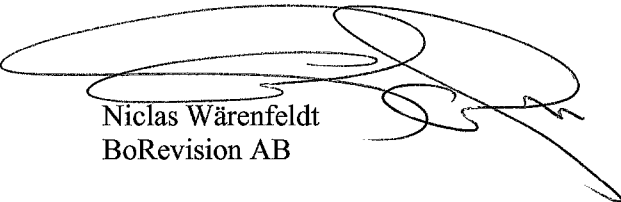

Sten Lindgren


Gunnar Jäll


Susanne Rosén Hagstedt


Mats Isacsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-02-22


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Fyrisstrand 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 och kassaflöde 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.

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. Risken 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.
- 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.
- 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.

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 Östra Fyrisstrand 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 22/2-2022

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 svårt 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 Östra Fyrisstrand 2021

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 328 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 9618 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 12,3 %	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 194 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 785 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.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se