

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 till och med 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens bildande

Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand, Uppsala, bildades vid konstituerande möte 2006-02-03 och registrerades av Bolagsverket 2006-03-03.

Med NCC Construction Sverige AB träffades 2007-03-23 en entreprenaduppgörelse avseende byggnation av 28 lägenheter i ett flerbostadshus på fastigheten Librobäck 10:9, Uppsala.

Entreprenaduppgörelsen, som har karaktären av totalentreprenad innebar att NCC Construction Sverige AB åtager sig att svara för föreningens hela verksamhet fram till sista inflyttningen i föreningens fastighet. Inflyttning påbörjades 2008-01-21.

Garantiförbindelse avseende insatser/upplåtelseavgifter utfärdades av NCC AB 2007-04-04. När ett år förflutet efter det att slutkostnaden redovisats på stämman ska föreningen till Bolagsverket ansöka om säkerhetens återställande.

NCC Construction Sverige AB har enligt entreprenadkontraktet haft driftansvar fram till och med 2008-03-31. Därefter ansvarar föreningen för verksamheten från och med 2008-04-01, resultaträkningen innehåller därför bara kostnader och intäkter för april till december 2008.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2007-04-12.

Tillstånd till upplåtelse av bostadsrätt erhöles från Bolagsverket 2007-04-12.

Föreningens ekonomi

Föreningens finansiering av byggnadskreditiv och långsiktig finansiering har skett genom Swedbank, avtal om räntesäkring skedde 2007-04-03. Föreningens lån placerades 2008-02-28 hos Swedbank.

Lån 1b, 7 522 500 kr bundet till 2011-02-28, ränta 4,48 % (enl ekon pl 4,57 %).

Lån 1c, 10 030 000 kr bundet till 2013-02-28, ränta 4,50 % (enl ekon pl 4,59 %).

Lån 1a, 7 522 500 kr är rörligt (enl ekon pl 4,36 %), och har efter styrelsebeslut placerats rörligt 3 månader, räntesats 1,99 % per april 2009.

Föreningen erhöles beslut om statligt stöd 2007-04-04. Dessa räntebidrag kommer att utfasas med sikte på att inga räntebidrag kvarstår efter utgången av 2011.

Garantitid för entreprenaderna 5 år, garantibesiktning efter 2 år. Garantitidens utgång 2010-02-04.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 26 051 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 26 051 kr.

Året som gick

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

	<u>2008</u>
Genomsnittlig årsavgift	
bostäder kr/kvm	549
Låneskuld kr/kvm	11 120
Likvida medel	343
Soliditet	64,8%
Årets resultat	26
Eget kapital	47 001

Fastigheten

Föreningens hus började byggas i juni 2006 och byggdes klart under 2008. Föreningen förvärvade genom köpekontrakt 2007-03-19, fastigheten Librobäck 10:9, Uppsala. Taxeringsvärdet uppgår till 27 525 000 kr varav byggnadsvärdet är 23 600 000 kr.

Lagfart utfärdades 2008-05-23.

Föreningen tecknade 2006-07-18, byggfelsförsäkring hos Försäkrings AB Bostadsgaranti. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde med grundsjälvrisk from 2008-01-21 genom Moderna försäkringar med styrelseansvarsförsäkring samt tilläggförsäkring för bostadsrätt. Denna försäkring är förlängd till och med 2010-04-30. De boende behöver bara teckna egen hemförsäkring.

Med fastigheten följer en andel i gemensamhetsanläggning där tre fastigheter ingår. Gemensamhetsanläggningen omfattar parkeringsgarage, parkeringar, kommunikationsytor, grönytor, lekytor, cykelförråd, byggnader för sophantering mm. Även ledningsnät för vatten, avlopp, dagvatten, utomhusbelysning mm.

Parkeringsplatser, kommer att finnas i separat parkeringsgarage/P-däck tillhörande Fyrisstrands samfällighetsförening varav föreningen disponerar 23 st öppna platser/garageplatser. Öppna platser är försedda med uttag för motorvärmare och elen ingår i avgiften. Debitering av p-platser kommer att göras från Fyrisstrands samfällighetsförening. Bilparkering har under utbyggnadstiden skett i form av markparkering på Fyrishovs parkering.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Storlek	Antal
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			28

Under året har 2 st bostadrätter överlåtit.

Underhåll av fastigheten

Fastigheten har byggts klart 2008.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 34 658 kr till underhållsfonden.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 44.

Styrelse

Styrelse vald 2008-05-29 vid ordinarie föreningsstämma

Anders Moberg	ordförande
Eva-Lena Tagerud	sekreterare
Sten Lindgren	

Suppleanter:

Therese Sintring	
Agneta Fristedt	(NCC Boende)

Styrelse vald 2008-09-30 vid extra föreningsstämma

Sten Lindgren	ordförande
Maria Ripenberg	sekreterare
Bo Pålsson	

Suppleanter:

Therese Sintring	
Agneta Friestedt	(NCC Boende)

Samtliga valda till nästa ordinarie föreningsstämma. Vid kommande ordinarie föreningsstämma önskar Agneta Friestedt att avgå. Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

I valberedningen ingår Siv Nordstrand, Ingrid Stafflin och Mats Jernberg som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-29.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

En extra stämma hölls 2008-09-30 på grund av avgång av två ledamöter på egen begäran, Anders Moberg och Eva-Lena Tagerud.

Informationsmöte med de boende har hållits 2008-04-28 med information från Electrolux angående maskinerna i grovtvättstuga samt information om Ragnsells "ReturMera".

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlåtats. För städning har Riksbyggen anlåtats. Hissarna servas av Kone Hiss, Uppsala.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Övrigt

Avtal har tecknats med Telia angående TV/Tele/Data, inklusive serviceavtal. Innefattar Telias Bredbandstelefon, Telias Bredband FiberLan och Telia Digital-tv (Triple-Play). Avgiften för basutbud ingår i månadsavgiften.

Avtal har tecknats mellan Ragnsells "ReturMera" och Fyrisstrands Samfällighetsförening angående återvinningssystem. Ragnsells ansvarar för kärlden plast, ofärgat glas, färgat glas, metall, tidningar, pappersförpackningar och batterier. Övriga sopor såsom brännbart och komposterbart hämtas genom kommunens försorg. Grovsopor måste lämnas vid återvinningscentralen tex vid Librobäck.

Preliminär kostnad för hushållsel debiteras tillsammans med månadsavgiften. Verklig förbrukning regleras 2 gång per år.

Resultaträkningen omfattar tiden 2008-04-01 till 2008-12-31.

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

Årets resultat	26 051
Att disponera	<u>26 051</u>

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt ekonomiskplan	34 658
Ansamlad förlust	-8 607
	<u>26 051</u>

RESULTATRÄKNING		2008-01-01	2007-01-01
	Not	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Nettoomsättning	1	1 363 526	0
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 472 794	- 0
Avskrivningar	4	- 66 486	- 0
Bruttoresultat		824 246	0
Rörelseresultat		824 246	0
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	22 624	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 934 290	- 0
Räntebidrag		119 806	0
Resultat efter finansiella poster		32 386	0
Skatt		- 6 335	- 0
Årets resultat		26 051	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	53 768 514	53 835 000
Mark	4	<u>18 165 000</u>	<u>18 165 000</u>
		71 933 514	72 000 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		71 933 514	72 000 000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med ekonomisk förvaltare		308 173	1 516
Övriga kortfristiga fordringar		160 597	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>47 994</u>	<u>0</u>
		516 764	1 516
<i>Kassa och bank</i>	6	35 143	907 714
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		551 907	909 230
Summa tillgångar		72 485 421	72 909 230

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2008-12-31	2007-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 487 358	3 486 000
Upplåtelseavgifter		23 487 642	0
		<u>46 975 000</u>	<u>3 486 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		26 051	0
		<u>26 051</u>	<u>0</u>
<i>Summa eget kapital</i>	7	47 001 051	3 486 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	24 992 967	60 000 000
		<u>24 992 967</u>	<u>60 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	50 148	0
Leverantörsskulder		56 878	0
Skatteskulder		6 335	0
Övriga skulder inkl. skuld till NCC		-50	9 423 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	378 092	0
		<u>491 403</u>	<u>9 423 230</u>
Summa skulder och eget kapital		72 485 421	72 909 230
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		25 012 000	25 012 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Fastighetsskatten på bostäder ersätts fr o m 1 januari med en ”Kommunal fastighetsavgift” med 1 200 kr/bostad.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 100 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde

Inkomstskatt

I en bostadsrättsföreningen 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 28 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

till styrelsen	13 775	0
sociala kostnader	3 975	0
summa	17 750	0

	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 237 462	0
Hysesintäkter lokaler	13 418	0
Övriga intäkter	112 646	0
	1 363 526	0

	2008-01-01	2007-01-01
	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	31 217	0
Serviceavtal	5 979	0
Entreprenadstöd	29 064	0
Förbrukningsmaterial	961	0
Reparationer	4 000	0
Elavgifter	145 665	0
Uppvärmning	97 049	0
Vatten och avlopp	26 406	0
Fastighetsförsäkringar	10 426	0
Kabel-TV, bredband m.m.	58 668	0
Styrelsearvode	13 775	0
Revisionsarvode	1 926	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	27 747	0
Studie- och fritidsverksamhet	3 750	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	3 975	0
Övriga driftkostnader	12 186	0
	<u>472 794</u>	<u>0</u>
	2008-01-01	2007-01-01
	- 2008-12-31	- 2007-12-31
Not 3 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	22 615	0
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	9	0
	<u>22 624</u>	<u>0</u>
	2008-12-31	2007-12-31
Not 4 Materiella anläggningstillgångar		
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	53 835 000	53 835 000
Årets avskrivningar, byggnader	-66 486	0
Bokförda värden byggnader	<u>53 768 514</u>	<u>53 835 000</u>
Mark	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>71 933 514</u>	<u>72 000 000</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	27 525 000	0
<i>Taxeringsvärde mark</i>	23 600 000	0

**Not 5 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntebidrag	25 194	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	22 800	0
	<u>47 994</u>	<u>0</u>

Not 6 Kassa och bank

	2008-12-31	2007-12-31
Swedbank, penningmarknadskonto	35 143	907 714
	<u>35 143</u>	<u>907 714</u>

Not 7 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	3 486 000			23 487 358
Upplåtelseavgifter	0			23 487 642
Balanserat resultat	0	-34 658		-34 658
Redovisat resultat	0	0	26 051	26 051
	<u>3 486 000</u>			<u>46 966 393</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank (3 år)	4,48%	2011-02-28	7 511 202
Swedbank (5 år)	4,50%	2113-02-28	10 014 940
Swedbank 15/11-08-15/2-09	4,85%	3 mån rörl	7 511 202
Summa			<u>25 037 344</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			50 148
Summa			<u>24 987 196</u>


**Not 9 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2008-12-31	2007-12-31
Löner och arvoden	11 050	0
Arbetsgivaravgifter	3 582	0
Arvode BoRevision AB	3 926	0
Elavgifter	19 783	0
Uppvärmningskostnader	22 111	0
Förutbetalda hyror och avgifter	130 639	0
Upplupna räntekostnader	187 001	0
	<u>378 092</u>	<u>0</u>


Uppsala 2009-05-20


Sten Lindgren


Maria Ripenberg


Bo Pålsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-06-08


Lars Jonasson
BOREV revisionsbyrå AB