



# Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31



Styrelsen för Brf Östra Fyrisstrand får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 till och med 2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Föreningens ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 39 007 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 310 249 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 14 750 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 770 kronor 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.

### *Fem år i sammandrag*

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. Avskrivningar och planerat underhåll redovisas per kvm (inklusive lokalyta) och visar föreningens kostnad för fastighetens årliga förslitning.

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	770	733	733	733	549
Låneskuld kr/kvm	10 936	11 011	11 073	11 096	11 120
Likvida medel	940	897	882	834	343
Kassalikviditet	163,8%	169,1%	211,2%	187,7%	112,3%
Avskr.+ plan. underh. kr/kvm	51	43	42	41	30
Årets resultat	39	68	40	310	26
Eget kapital	47 458	47 419	47 351	47 311	47 001
varav underhållsfond	173	127	81	35	0
Utfört underhåll	15	0	0	0	0

2008 gäller från april månad.

### *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 <sup>2</sup>	8
	3 rok	924 m <sup>2</sup>	12
	4 rok	832 m <sup>2</sup>	8
Summa bostadslägenheter			<u>28</u>

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna försäkringar.

### **Underhåll av fastigheten**

Följande åtgärder planeras inför nästa år: Målning av trapphus

### **Föreningens underhållsfond**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 172 658 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 46 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 14 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

### **Medlemsantal**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 49.  
Under året har 3 bostadsrätter överlåtit.

### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning:  
Sten Lindgren                      Ordförande  
Anders Wallin                      Sekreterare  
Bo Pålsson                          Ledamot

Suppleanter är: Birgitta Berglund samt Liisa Isacson.

### **Revisorer**

Revisorer är Lars Jonasson med Tomas Jonasson som suppleant, Båda BOREV Revisionsbyrå AB

### **Valberedning**

I valberedningen ingår Siv Nordstrand, sammankallande och Ingrid Staflin

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 maj 2012  
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### **Skötsel av fastigheterna**

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

Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB

Städning: Luthagens städ och fönsterputs AB

Hissar: 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 2012-12-31	271 242
Årets resultat	39 007
Att disponera	<u>310 249</u>

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	46 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-14 750
I ny räkning överföres	<u>278 999</u>
	310 249

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	<b>2012-01-01 - 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 - 2011-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 934 053	1 794 493
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	2	- 812 602	- 730 227
Underhåll	3	- 14 750	- 0
Avskrivningar	5	- 99 774	- 96 868
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 006 927</b>	<b>967 398</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 006 927</b>	<b>967 398</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	13 035	12 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 980 956	- 957 121
Räntebidrag		0	45 476
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>39 007</b>	<b>68 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>39 007</b>	<b>68 100</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	5	53 386 517	53 486 291
Mark	5	18 165 000	18 165 000
		<u>71 551 517</u>	<u>71 651 291</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		71 551 517	71 651 291
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
I avräkning med HSB Uppsala		890 889	854 877
Avräkning skatter och avgifter		7	0
Skattefordringar		0	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	-1 325	24 515
		<u>889 571</u>	<u>879 397</u>
<b>Kassa och bank</b>	7	49 509	42 387
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		939 080	921 784
<b>Summa tillgångar</b>		<b>72 490 597</b>	<b>72 573 075</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		23 487 358	23 487 358
Upplåtelseavgifter		23 487 642	23 487 642
Fond för yttre underhåll		172 658	126 658
		<u>47 147 658</u>	<u>47 101 658</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		271 242	249 142
Årets resultat		39 007	68 100
		<u>310 249</u>	<u>317 242</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	8	47 457 907	47 418 900
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>24 459 454</u>	<u>24 609 056</u>
		24 459 454	24 609 056
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	9	168 856	188 297
Leverantörsskulder		46 594	52 343
Övriga skulder	10	13 186	23 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>344 600</u>	<u>280 502</u>
		573 236	545 119
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>72 490 597</b>	<b>72 573 075</b>
<b><i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i></b>			
Fastighetsinteckningar		25 075 000	25 075 000
<b><i>Ansvarsförbindelser</i></b>		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. Inventarier skrivs av med 20% per år.

#### **Underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent

#### **Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
till styrelsen	22 850	22 750
sociala kostnader	5 158	3 966
summa	<u>28 008</u>	<u>26 716</u>

#### **Not 1 Nettoomsättning**

	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Årsavgifter bostäder	1 733 280	1 650 624
Hysesintäkter lokaler	29 000	29 400
Hysesintäkter garage	44 800	0
Hysesintäkter p-platser	26 400	0
Överlåtelseavgift	1 100	3 200
Pantförskrivningsavgift	1 308	2 556
Övriga intäkter	98 165	108 713
	<u>1 934 053</u>	<u>1 794 493</u>



	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
<b>Not 2 Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	44 890	43 770
Serviceavtal	10 253	10 268
Entreprenadstäd	41 060	39 417
Besiktningkostnader	1 185	1 154
Förbrukningsmaterial	3 773	2 192
Reparationer	11 055	-6 476
Elavgifter	163 953	169 518
Uppvärmning	202 190	183 614
Vatten och avlopp	63 051	46 409
Avgift till samfällighetsförening	0	50 000
Fastighetsförsäkringar	12 931	12 931
Kabel-TV, bredband m.m.	85 761	87 272
Hyror och arrenden	70 500	0
Styrelsearvode	22 850	22 750
Revisionsarvode	10 625	9 563
Administrativ förvaltning enligt avtal	40 824	36 996
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	5 158	3 966
Övriga driftkostnader	22 543	16 883
	<u>812 602</u>	<u>730 227</u>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Planerat underhåll lokaler	14 750	0
	<u>14 750</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	12 861	12 323
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	174	24
	<u>13 035</u>	<u>12 347</u>

<b>Not 5 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	53 835 000	53 835 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-348 709	-251 841
Årets avskrivningar, byggnader	-99 774	-96 868
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>53 386 517</b>	<b>53 486 291</b>
Mark	18 165 000	18 165 000
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<b>71 551 517</b>	<b>71 651 291</b>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	30 000 000	30 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	9 000 000	9 000 000

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Kostnader för vatten och avlopp	0	4 687
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	13 875	12 754
Upplupna räntebidrag	0	7 074
Övrigt upplupet och förutbetalt	-15 200	0
	<b>-1 325</b>	<b>24 515</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Swedbank	49 509	42 387
	<b>49 509</b>	<b>42 387</b>

<b>Not 8 Förändring av eget kapital</b>	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets utfall	Belopp vid årets utgång
Insatser	23 487 358			23 487 358
Upplåtelseavgifter	23 487 642			23 487 642
Underhållsfond	126 658	46 000		172 658
Balanserat resultat	249 142	22 100		271 242
Redovisat resultat	68 100	-68 100	39 007	39 007
	<b>47 418 900</b>	<b>0</b>	<b>39 007</b>	<b>47 457 907</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,38%	2014-03-01	7 347 078
Swedbank	4,50%	2013-02-28	9 934 715
Stadshypotek	3,90%	2015-01-30	7 346 517
Summa			24 628 310
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			168 856
Summa			24 459 454
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			23 784 030


**Not 10 Övriga kortfristiga skulder**


	2012-12-31	2011-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	0	6 825
Avräkning sociala avgifter	0	3 966
Övriga kortfristiga skulder	13 186	13 186
	<u>13 186</u>	<u>23 977</u>

**Not 11 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Löner och arvoden	9 000	0
Arbetsgivaravgifter	2 800	0
Arvode revision	10 625	5 350
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	1 585	0
Elavgifter	13 875	17 418
Uppvärmningskostnader	35 069	25 492
Förutbetalda hyror och avgifter	153 807	115 434
Upplupna räntekostnader	117 839	116 808
	<u>344 600</u>	<u>280 502</u>

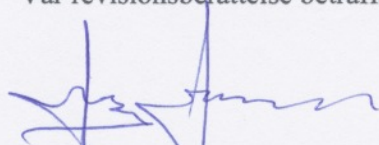
Uppsala 2013-03-06

  
Sten Lindgren

  
Anders Wallin

  
Bo Pålsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-04-19



Lars Jonasson, BOREV Revisionsbyrå AB  
Av föreningen vald revisor

# 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 2012

### *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 revisionssed 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 2012 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 2012.

### *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.

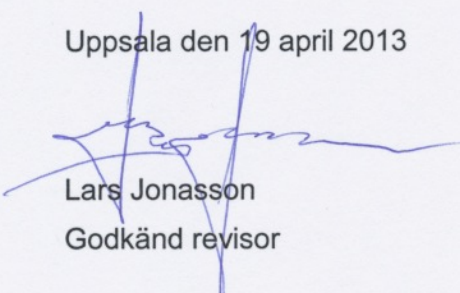
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 19 april 2013



Lars Jonasson  
Godkänd revisor