



Årsredovisning

2020-01-01 - 2020-12-31

Brf Östra Fyrisstrand
Org nr 769613-9919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

| | | |
|-----------------|-------------|-------------------------|
| Sten Lindgren | Ordförande | i tur att avgå |
| Jenny Korinth | Sekreterare | 2020-01-01 - 2020-09-20 |
| Bo Pålsson | Ledamot | i tur att avgå |
| Gunnar Jäll | Ledamot | |
| Martin Frenning | Suppleant | i tur att avgå |
| Maths Isacsson | Suppleant | i tur att avgå |

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 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) och bredbandstelefonti ingår i årsavgiften.

9/10
JK
P

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 100 776 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 585 433 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 155 855 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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 902 249 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 254 350 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 155 855 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har en tvättmaskin och en torktumlare bytts ut och större och mer energisnåla maskiner har installerats till en kostnad av 86 tkr. Ett nytt passagesystem har installerats till en kostnad av 32 tkr, samt målningsarbeten utvändigt har utförts till en kostnad av 38 tkr.

Mindre reparationer av maskiner och mindre skador kan dyka upp under året, men inga större underhållsarbeten är planerade för 2021.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilket har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder:

- OVK 2021 (senarelagd p.g.a coronaviruspandemin)
- Spolning av avloppsledning 2023

Solcellsanläggningen på taket fungerar perfekt och producerade 21 296 kWh under 2020 och nu har vi LED-belysning i entré och trapphus. Andelen köpt el har minskat med 3 788 kWh, från 86 941 kWh till 83 152 kWh.

Avtalet med Telia och installationen av deras senaste Access-switch som installerades 2019 fungerar bra och alla lägenheter har ny medieomvandlare, router och två TV-boxar, anslutningshastigheten är nu 100/100 Mbit/s med möjlighet att uppgradera till 1000 Mbit/s.

Funderingar inför kommande verksamhetsår:

Kostnaden för el har ökat med c:a 15 öre per kWh, Vattenfall har höjt avgiften för elnät och fjärrvärme. Kostnaden för köpta tjänster kommer att öka med 3-4%. Genom de besparingar som gjorts, framför allt när det gäller egenproduktion av el, en amortering i januari 2020 på 650 000 Skr på ett lån som dessutom omförhandlats gör att vi räknar med att föreningens kostnader 2021 kommer att ligga något över 2020 års nivå.

Ingen ändring av årsavgiften för föreningens lägenheter är planerad under 2021 och om inget oförutsett inträffar kommer även avgiften 2022 att vara oförändrad.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 överlåtits.

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 inkl bostadsrättstillägg.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 785 | 785 | 785 | 770 |
| Låneskuld kr/kvm | 9 746 | 10 155 | 10 297 | 10 437 |
| Likvida medel | 1 704 | 1 970 | 1 554 | 1 268 |
| Kassalikviditet i % | 17,0 | 28,0 | 20,7 | 186,7 |
| Soliditet i % | 67,8 | 66,9 | 66,6 | 66,3 |
| Överskott för underhåll kr/kvm | 358 | 299 | 228 | 256 |
| Nettoomsättning | 2 108 | 2 057 | 2 070 | 2 028 |
| Resultat efter finansiella poster | 101 | 96 | -36 | 27 |
| Årets resultat | 101 | 96 | -36 | 27 |
| Eget kapital | 47 292 | 47 191 | 47 095 | 47 131 |
| varav underhållsfond | 902 | 644 | 469 | 415 |
| Utfört underhåll | 156 | 0 | 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.

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 | 644 219 | -523 839 | 95 660 | 47 191 040 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 258 030 | | | |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll | | | - | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -162 370 | -95 660 | |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | - | - | - | - | - | - |
| Årets resultat | - | - | - | - | 100 776 | 100 776 |
| Belopp vid årets utgång | 23 487 358 | 23 487 642 | 902 249 | -686 209 | 100 776 | 47 291 816 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|----------|
| Balanserat resultat | -686 209 |
| Årets resultat | 100 776 |
| Att disponera | -585 433 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande | |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan | 254 350 |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll | -155 855 |
| Balanserat resultat | -683 928 |
| Summa | -585 433 |

Ekonomisk ställning och resultat

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 107 786 | 2 057 165 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 4 457 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>2 107 786</u> | <u>2 061 622</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 4 | -950 625 | -810 379 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -203 568 | -220 317 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -29 996 | -52 073 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -548 770 | -548 770 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 732 959</u> | <u>-1 631 539</u> |
| Rörelseresultat | | 374 827 | 430 083 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 1 246 | 877 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -275 297 | -335 300 |
| Summa finansiella poster | | <u>-274 051</u> | <u>-334 423</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 100 776 | 95 660 |
| Resultat före skatt | | <u>100 776</u> | <u>95 660</u> |
| Årets resultat | | 100 776 | 95 660 |

5
5 200
M

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 68 003 319 | 68 552 089 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 68 003 319 | 68 552 089 |
| Summa anläggningstillgångar | | 68 003 319 | 68 552 089 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | 9 | 1 555 205 | 1 172 690 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 21 497 | 32 148 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 576 702 | 1 204 838 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och Bank | 11 | 148 439 | 797 119 |
| Summa kassa och bank | | 148 439 | 797 119 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 725 141 | 2 001 957 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 69 728 460 | 70 554 046 |

Handwritten signatures and initials:
BVK
L. M. M.
M. P.

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 46 975 000 | 46 975 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 902 249 | 644 219 |
| Summa bundet eget kapital | | 47 877 249 | 47 619 219 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -686 209 | -523 839 |
| Årets resultat | | 100 776 | 95 660 |
| Summa ansamlad förlust | | -585 433 | -428 179 |
| Summa eget kapital | | 47 291 816 | 47 191 040 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | 12 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 12 293 906 | 16 222 530 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 293 906 | 16 222 530 |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 9 653 882 | 6 645 536 |
| Leverantörsskulder | | 51 629 | 45 767 |
| Skatteskulder | | 78 568 | 75 992 |
| Övriga skulder | 13 | 8 412 | 378 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 350 247 | 372 803 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 142 738 | 7 140 476 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 69 728 460 | 70 554 046 |

RA
5 mo
yo

| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Årets resultat | 100 776 | 95 660 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 548 770 | 548 770 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 649 546 | 644 430 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar | 10 651 | -9 099 |
| Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | -6 084 | 101 718 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 654 113 | 737 049 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut | -920 278 | -320 785 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -920 278 | -320 785 |
| Årets kassaflöde | -266 165 | 416 264 |
| Likvida medel vid årets början | 1 969 809 | 1 553 545 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 703 644 | 1 969 809 |

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

[Handwritten signatures and initials]

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 87 år. Avskrivning av solcellerna sker enligt en 35-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 31 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

Av föreningens lån förfaller 9 367 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 767 912 | 1 767 912 |
| Hysesintäkter lokaler | 27 000 | 26 400 |
| Hysesintäkter garage | 136 080 | 134 400 |
| Hysesintäkter p-platser | 42 750 | 48 600 |
| Pantförskrivningsavgift | 1 403 | 455 |
| Övriga intäkter | 36 797 | 0 |
| El intäkter | 95 844 | 79 398 |
| Summa nettoomsättning | 2 107 786 | 2 057 165 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|-------------------------------------|---|---|
| Försäkringsersättning | 0 | 4 457 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 0 | 4 457 |

Not 4 Drift- och underhållskostnader

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| Driftkostnader | | |
| Fastighetsskötsel | 62 196 | 61 548 |
| Serviceavtal | 15 936 | 15 448 |
| Entreprenadstäd | 59 944 | 51 936 |
| Besiktningkostnader | 1 859 | 1 809 |
| Förbrukningsmaterial | 958 | 3 834 |
| Reparationer | 21 286 | 48 246 |
| Elavgifter | 130 408 | 119 355 |
| Uppvärmning | 200 368 | 213 932 |
| Vatten och avlopp | 71 397 | 67 241 |
| Avgift till samfällighetsförening | 30 000 | 30 000 |
| Fastighetsförsäkringar | 16 012 | 14 860 |
| Kabel-TV, bredband m.m | 91 287 | 84 122 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 40 012 | 38 556 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 49 248 | 47 832 |
| Övriga externa tjänster, drift | 591 | 6 624 |
| Studie- och fritidsverksamhet | 1 015 | 5 037 |
| Övriga driftskostnader | 2 252 | 0 |
| Summa driftskostnader | 794 770 | 810 379 |
| Underhållskostnader | | |
| Planerat underhåll fasad | 37 934 | 0 |
| Planerat underhåll tvättstugeutrustning | 85 745 | 0 |
| Planerat underhåll lås-system | 32 176 | 0 |
| Summa underhållskostnader | 155 855 | 0 |
| Summa fastighets- och driftkostnader | 950 625 | 810 379 |



 13/10

Not 5 Övriga externa kostnader

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|---------------------------------------|---|---|
| Hyror och arrende | 178 750 | 183 000 |
| Förbrukningsinventarier o dyl. | 0 | 15 615 |
| Kontorsmaterial och liknande | 10 172 | 6 319 |
| Telefon och porto | 759 | 797 |
| Tidningar och tidskrifter, reklam | 1 007 | 1 007 |
| Konsultarvoden | 130 | 1 275 |
| Revisionsarvode extern revisor | 12 750 | 12 304 |
| Summa övriga externa kostnader | 203 568 | 220 317 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden | 25 625 | 25 625 |
| Övriga arvoden | 0 | 14 000 |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter | 4 371 | 12 448 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 29 996 | 52 073 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 1 246 | 877 |
| Räntekostnader | -275 297 | -335 300 |
| Summa finansiella poster | -274 051 | -334 423 |




Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde | 54 199 700 | 54 199 700 |
| Ingående avskrivning på byggnader | -3 812 611 | -3 263 841 |
| Årets avskrivningar, byggnader | -548 770 | -548 770 |
| Bokförda värden byggnader | <u>49 838 319</u> | <u>50 387 089</u> |
| Mark | 18 165 000 | 18 165 000 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | <u>68 003 319</u> | <u>68 552 089</u> |
| Taxeringsvärde byggnad | 36 000 000 | 36 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 21 400 000 | 21 400 000 |

Not 9 Övriga fordringar

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|--------------------------------|---|---|
| I avräkning med HSB Uppsala | <u>1 555 205</u> | <u>1 172 690</u> |
| Summa övriga fordringar | 1 555 205 | 1 172 690 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kostnader för vatten och avlopp | 6 027 | 6 794 |
| Försäkringspremier | 5 428 | 5 169 |
| Förvaltningsavtal | 10 042 | 14 141 |
| Övrigt upplupet och förutbetalt | 0 | 6 044 |
| Summa förutbet kostn och uppl intäkter | <u>21 497</u> | <u>32 148</u> |

Not 11 Kassa och bank

| | <u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Handelsbanken | 148 439 | 797 119 |
| Summa kassa och bank | 148 439 | 797 119 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 21 947 788 | 22 868 066 |
| Summa långfristiga skulder | 21 947 788 | 22 868 066 |
| 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 bunden tom</u> | <u>Lånebelopp 2020-12-31</u> |
|--|----------------|-----------------------------|------------------------------|
| Stadshypotek | 1,45 | 2024-01-30 | 6 757 424 |
| Stadshypotek | 0,92 | 2025-01-30 | 5 725 258 |
| Stadshypotek | 1,25 | 2021-12-01 | 9 465 106 |
| Summa | | | 21 947 788 |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) | | | -287 372 |
| Avgår lån för omförhandling 2021 | | | <u>-9 366 510</u> |
| Totalt | | | 12 293 906 |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 20 510 928

Not 13 Övriga skulder

| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Källskatt för arvoden och personallöner | 2 025 | 0 |
| Avräkning sociala avgifter | 1 083 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 304 | 378 |
| Summa övriga skulder | 8 412 | 378 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

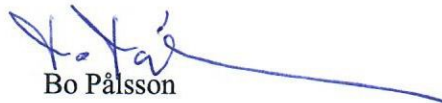
| | 2020-01-01 <u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01 <u>-2019-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Löner och arvoden | 8 250 | 36 875 |
| Arbetsgivaravgifter | 2 592 | 11 448 |
| Arvode revision | 12 317 | 12 067 |
| Elavgifter | 16 258 | 16 071 |
| Uppvärmningskostnader | 26 484 | 27 070 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 169 115 | 168 085 |
| Upplupna räntekostnader | 26 531 | 9 687 |
| Övrigt upplupet och förutbetalt * | 88 700 | 91 500 |
| Summa uppl kostn och förutbet intäkter | 350 247 | 372 803 |

* Avser garage och bilplatser för perioden 2007-2012

Handwritten signatures and initials in blue ink.

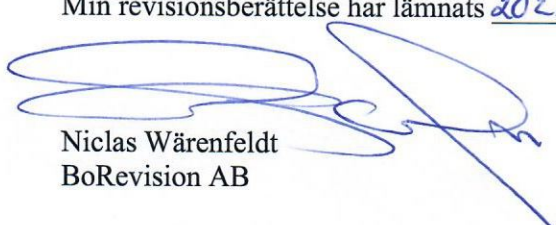
Uppsala 2021-03-30


Sten Lindgren


Bo Pålsson


Gunnar Jäll

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07.


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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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.
- 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.
- 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.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 7/4-2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bostadsrättskollen för Brf Östra Fyrisstrand 2020

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|-------------------------------------|---|--|--|
|  | Sparande 358 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. | 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm |
|  | Skuldsättning 9746 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. | 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm |
|  | Räntekänslighet 12,4 % | 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. | 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 % |
|  | Energikostnad 179 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. |
|  | Arsavgift 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 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se