

Styrelsen för Brf Östra Fyrisstrand får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 till och med 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Ekonomi är i god balans mycket tack vare en omförhandlad låg ränta på lånet med rörlig ränta. Ett lån med fast ränta löper ut i februari 2011 och kommer då att omförhandlas. Föreningen har haft ett avtal med Vattenfall (rörligt elpris). Från och med 1 december 2010 har vi ett 3-års avtal med fast pris med Sala-Heby Energi AB, miljövarudeklarerad el. Nytt städavtal har tecknats med Luthagens Städ och och Fönsterputs AB. Gäller från och med 1 januari 2011.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 39 835 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 295 142 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 732,96 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Tre år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. (År 2008 gäller fr.o.m. april).

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

Fastighet

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

Föreningens hus byggdes klart 2008. Garantiarbeten återstår.

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			<u>28</u>

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar.

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under året har inga underhållsarbeten genomförts i föreningens regi.

NCC har genomfört en del garanti- och underhållsjobb på och kring fastigheten, dessa arbeten kommer att fortsätta under 2011.

Planerat underhåll kommande år

För närvarande finns inte några ytterligare underhållsarbeten planerade förutom de fel som framkommit vid garantibesiktningen och som kommer att åtgärdas av NCC.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 80 658 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 46 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

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

Revisorer

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

Valberedning

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlitats.
För städning har Riksbyggen anlitats.
Hissarna servas av Kone AB.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2010-12-31	255 307
Årets resultat	<u>39 835</u>
Att disponera	295 142

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	46 000
Balanserat resultat	<u>249 142</u>
	295 142

RESULTATRÄKNING	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Nettoomsättning	1	1 777 530	1 817 949
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 833 689	- 643 432
Avskrivningar	4	- 94 047	- 91 308
Bruttoresultat		849 794	1 083 209
Rörelseresultat		849 794	1 083 209
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	5 207	2 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 894 746	- 888 723
Räntebidrag		79 580	113 248
Resultat efter finansiella poster		39 835	310 692
Skatt		- 0	- 778
Årets resultat		39 835	309 914

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	53 583 159	53 677 206
Mark	4	18 165 000	18 165 000
		<u>71 748 159</u>	<u>71 842 206</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		71 748 159	71 842 206
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		839 920	792 168
Kundfordringar	5	0	700
Skattefordringar		5	0
Övriga kortfristiga fordringar		19 442	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	28 983	34 313
		<u>888 350</u>	<u>827 181</u>
<i>Kassa och bank</i>	7	41 618	41 447
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		929 968	868 628
<i>Summa tillgångar</i>		72 678 127	72 710 834

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2010-12-31	2009-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 487 358	23 487 358
Upplåtelseavgifter		23 487 642	23 487 642
Fond för yttre underhåll		80 658	34 658
		<u>47 055 658</u>	<u>47 009 658</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		255 307	-8 607
Årets resultat		39 835	309 914
		<u>295 142</u>	<u>301 307</u>
<i>Summa eget kapital</i>	8	47 350 800	47 310 965
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>24 886 945</u>	<u>24 937 093</u>
		24 886 945	24 937 093
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	9	50 148	50 148
Leverantörsskulder		16 402	43 865
Skatteskulder		0	776
Övriga skulder	10	21 919	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>351 913</u>	<u>367 987</u>
		440 382	462 776
Summa skulder och eget kapital		72 678 127	72 710 834
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		25 075 000	25 075 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivningar sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 98 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
till styrelsen	25 750	26 150
sociala kostnader	3 689	5 474
summa	<u>29 439</u>	<u>31 624</u>

	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 650 624	1 650 624
Hysesintäkter lokaler	24 200	20 400
Hysesrabatter	0	-4 995
Överlåtelseavgift	3 190	4 280
Pantförskrivningsavgift	848	1 284
Övriga intäkter	98 668	146 356
	<u>1 777 530</u>	<u>1 817 949</u>

	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	43 538	42 605
Serviceavtal	28 556	12 387
Entreprenadstäd	41 069	40 184
Besiktningkostnader	0	2 305
Förbrukningsmaterial	11 619	2 839
Reparationer	38 522	3 903
Elavgifter	190 206	166 329
Uppvärmning	215 260	173 046
Vatten och avlopp	42 958	11 006
Utrustning till uteplatser	36 433	0
Fastighetsförsäkringar	12 931	16 474
Kabel-TV, bredband m.m.	82 741	77 747
Styrelsearvode	25 750	26 150
Revisionsarvode	7 500	7 100
Administrativ förvaltning enligt avtal	36 996	36 996
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	3 689	5 474
Övriga driftkostnader	15 920	18 887
	<u>833 689</u>	<u>643 432</u>

	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Not 3 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 087	2 920
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	120	38
	<u>5 207</u>	<u>2 958</u>

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	2010-12-31	2009-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	53 835 000	53 835 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-157 794	-66 486
Årets avskrivningar, byggnader	-94 047	-91 308
Bokförda värden byggnader	53 583 159	53 677 206
Mark	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	71 748 159	71 842 206
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	30 000 000	23 600 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	9 000 000	3 925 000

Not 5 Kundfordringar	2010-12-31	2009-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	700
	<u>0</u>	<u>700</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	3 668	3 750
Upplupna räntebidrag	12 379	17 684
Övrigt upplupet och förutbetalt	12 936	12 879
	<u>28 983</u>	<u>34 313</u>

Not 7 Kassa och bank	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank	41 618	41 447
	<u>41 618</u>	<u>41 447</u>

Not 8 Förändring av eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	23 487 358			23 487 358
Upplåtelseavgifter	23 487 642			23 487 642
Underhållsfond	34 658	46 000		80 658
Balanserat resultat	-8 607	263 914		255 307
Redovisat resultat	309 914	-309 914	39 835	39 835
	<u>47 310 965</u>			<u>47 350 800</u>

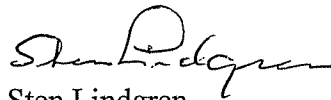
Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	4,48%	2011-02-28	7 481 129
Swedbank	4,50%	2013-02-28	9 974 835
Swedbank	2,26%	2011-02-15	7 481 129
Summa			24 937 093
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			50 148
Summa			24 886 945
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			24 686 353

Not 10 Övriga kortfristiga skulder	2010-12-31	2009-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	5 250	0
Avräkning sociala avgifter	3 483	0
Övriga kortfristiga skulder	13 186	0
	<u>21 919</u>	<u>0</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Löner och arvoden	0	10 000
Arbetsgivaravgifter	0	3 142
Reparationskostnader	0	3 434
Arvode revision	5 350	7 100
Elavgifter	19 378	19 450
Uppvärmningskostnader	64 059	26 913
Förutbetalda hyror och avgifter	113 001	158 086
Upplupna räntekostnader	150 125	139 862
	<u>351 913</u>	<u>367 987</u>

Uppsala 2011- 04 - 07


Sten Lindgren



Birgitta Berglund


Bo Pålsson


Liisa Isacsson


Dan Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011- 05 - 05


Lars Jonasson
BOREV revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand, Uppsala**
Org. nr. 769613 - 9919

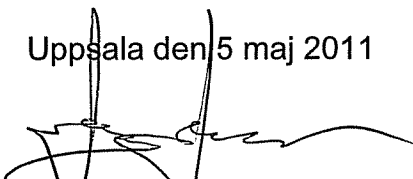
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Östra Fyrisstrand, Uppsala för räkenskapsår 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 5 maj 2011



Lars Jonasson
Godkänd revisor