

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 till och med 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Ekonomi är i god balans mycket tack vare en omförhandlad låg ränta på lånet med rörlig ränta. Framtiden är dock något osäker beträffande energikostnader, el och värme. Räntekostnaderna kommer med säkerhet höjas under det kommande året. Ett lån kommer att omförhandlas i februari 2011. Om utrymme finns kan det bli aktuellt att använda en del av ev. överskott till att minska detta lån.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 309 914 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 301 307 kr.

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

Two år i sammandrag

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	733	549
Låneskuld kr/kvm	11 096	11 120
Likvida medel	834	343
Soliditet	65,1%	64,8%
Årets resultat	310	26
Eget kapital	47 311	47 001
varav underhållsfond	35	0

Fastighet

Föreningens fastighet Librobäck 10:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 27 525 000 kr varav byggnadsvärdet är 23 600 000 kr.

Föreningens fastighet byggdes klart 2008.

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 i Moderna Försäkringar.

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under året har inga underhållsarbeten genomförts på föreningens fastighet.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 34 658 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 46 000 kr till underhållsfonden. Avsättningen till underhållsfonden enligt ekonomiskplan är 46 000 kr.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 45.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Sten Lindgren	ordförande
Maria Ripenberg	sekreterare
Bo Pålsson	ledamot
Birgitta Berglund	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 2009-06-09.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

För fastighetskötseln 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 2009-12-31				-8 607
Årets resultat				309 914
Att disponera				301 307
Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.				
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt ekonomiskplan				46 000
Balanserat resultat				255 307
				301 307

RESULTATRÄKNING	Not	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Nettoomsättning	1	1 817 949	1 363 526
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 643 432	- 472 794
Avskrivningar	4	- 91 308	- 66 486
Bruttoresultat		1 083 209	824 246
Rörelseresultat		1 083 209	824 246
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 958	22 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 888 723	- 934 290
Räntebidrag		113 248	119 806
Resultat efter finansiella poster		310 692	32 386
Skatt		- 778	- 6 335
Årets resultat		309 914	26 051

BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	53 677 206	53 768 514
Mark	4	18 165 000	18 165 000
		71 842 206	71 933 514
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		71 842 206	71 933 514
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		792 168	308 173
Kundfordringar	5	700	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	160 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	34 313	47 994
		827 181	516 764
<i>Kassa och bank</i>	7	41 447	35 143
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		868 628	551 907
Summa tillgångar		72 710 834	72 485 421

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2009-12-31	2008-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 487 358	23 487 358
Upplåtelseavgifter		23 487 642	23 487 642
Fond för yttre underhåll		34 658	0
		47 009 658	46 975 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 607	0
Årets resultat		309 914	26 051
		301 307	26 051
<i>Summa eget kapital</i>	8	47 310 965	47 001 051
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	24 937 093	24 992 967
		24 937 093	24 992 967
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	50 148	50 148
Leverantörsskulder		43 865	56 878
Skatteskulder		776	6 335
Övriga skulder		0	-50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	367 987	378 092
		462 776	491 403
<i>Summa skulder och eget kapital</i>		72 710 834	72 485 421
<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 99 år. Planen grundar sig 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 26,3 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

		2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
till styrelsen		26 150	13 775
sociala kostnader		5 474	3 975
summa		31 624	17 750

<i>Not 1</i>	<i>Nettoomsättning</i>	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 650 624	1 237 462
	Hysesintäkter lokaler	20 400	13 418
	Hysesrabatter	-4 995	0
	Överlåtelseavgift	4 280	0
	Pantförskrivningsavgift	1 284	0
	Övriga intäkter	146 356	112 646
		1 817 949	1 363 526

Not 2	<i>Driftkostnader</i>	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
	Fastighetskötsel	42 605	31 217
	Serviceavtal	12 387	5 979
	Entreprenadstäd	40 184	29 064
	Besiktningkostnader	2 305	0
	Förbrukningsmaterial	2 839	961
	Reparationer	3 903	4 000
	Elavgifter	166 329	145 665
	Uppvärmning	173 046	97 049
	Vatten och avlopp	11 006	26 406
	Fastighetsförsäkringar	16 474	10 426
	Kabel-TV, bredband m.m.	77 747	58 668
	Styrelsearvode	26 150	13 775
	Revisionsarvode	7 100	1 926
	Administrativ förvaltning enligt avtal	36 996	27 747
	Studie- och fritidsverksamhet	0	3 750
	Arbetsgivaravgifter och löneskatter	5 474	3 975
	Övriga driftkostnader	18 887	12 186
		643 432	472 794

Not 3	<i>Ränteintäkter och liknande</i>	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
	Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 920	22 615
	Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	38	9
		2 958	22 624

Not 4	<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	2009-12-31	2008-12-31
	<i>Fastigheter</i>		
	Byggnader, ingående anskaffningsvärde	53 835 000	53 835 000
	Ingående avskrivningar på byggnader	-66 486	0
	Årets avskrivningar, byggnader	-91 308	-66 486
	<i>Bokförda värden byggnader</i>	53 677 206	53 768 514
	Mark	18 165 000	18 165 000
	<i>Utgående planenligt restvärde fastigheter</i>	71 842 206	71 933 514
	<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	23 600 000	23 600 000
	<i>Taxeringsvärde mark</i>	3 925 000	3 925 000

Not 5 Kundfordringar	2009-12-31	2008-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	700	0
	700	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	3 750	0
Upplupna räntebidrag	17 684	25 194
Övrigt upplupet och förutbetalt	12 879	22 800
	34 313	47 994

Not 7 Kassa och bank	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank	41 447	35 143
	41 447	35 143

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	0	34 658		34 658
Balanserat resultat	0	-8 607		-8 607
Redovisat resultat	26 051	-26 051	309 914	309 914
	47 001 051			47 310 965

Not 9 Skulder till kreditinstitut			
Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	4,48%	2011-02-28	7 496 173
Swedbank	4,50%	2013-02-28	9 994 895
Swedbank	1,16%	2010-02-15	7 496 173
Summa			24 987 241
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			50 148
Summa			24 937 093
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			24 736 501

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Löner och arvoden	10 000	11 050
	Arbetsgivaravgifter	3 142	3 582
	Reparationskostnader	3 434	0
	Arvode BoRevision AB	7 100	3 926
	Elavgifter	19 450	19 783
	Uppvärmningskostnader	26 913	22 111
	Förutbetalda hyror och avgifter	158 086	130 639
	Upplupna räntekostnader	139 862	187 001
		367 987	378 092

Uppsala 2010-04-26

Sten Lindgren

Maria Ripenberg

Bo Pålsson

Birgitta Berglund

Dan Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-05-

Lars Jonasson
BOREV revisionsbyrå AB