

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYRISÄNG**

Org. nr. 769615-5683

**ÅR 2011**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2011-01-01 - 2011-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Föreningsinformation

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2006-11-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Luthagen 82:2, Uppsala kommun

Föreningen är medlem i samfälligheten: Fyrisvallens samfällighet

### Sammansättning av styrelsen mm

---

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2011

##### *Ordinarie:*

Ann-Sofie Stefors Perlinger	Ordförande
Jan Enger	Vice ordförande
Karin Hahlin Ohlström	Sekreterare
Karl-Arne Ekstedt	Ledamot
Johannes Ångström	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Sune Bohlin  
Stefan Forslund  
Heléne Lundquist-Nilsson  
Olof Masreliez

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2011

##### *Ordinarie:*

Ann-Sofie Stefors Perlinger	Ordförande
Jan Enger	Vice ordförande
Karin Hahlin Ohlström	Sekreterare
Stefan Forslund	Ledamot
Karl-Arne Ekstedt	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Sune Bohlin  
Sara Holmberg  
Olof Masreliez  
Kerstin Sundell

#### **Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### **Revisorer**

##### *Ordinarie:*

Lars Jonasson	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

##### *Suppleant:*

Thomas Jonasson

#### **Valberedning**

Caroline Strömbäck	Sammanställande
Chatrine Börjesson	

## **Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 25 maj 2011.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 7 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 126 (f.å 127). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## **Fastigheten**

---

Fastighetsbeteckning: Luthagen 82:2, Uppsala kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

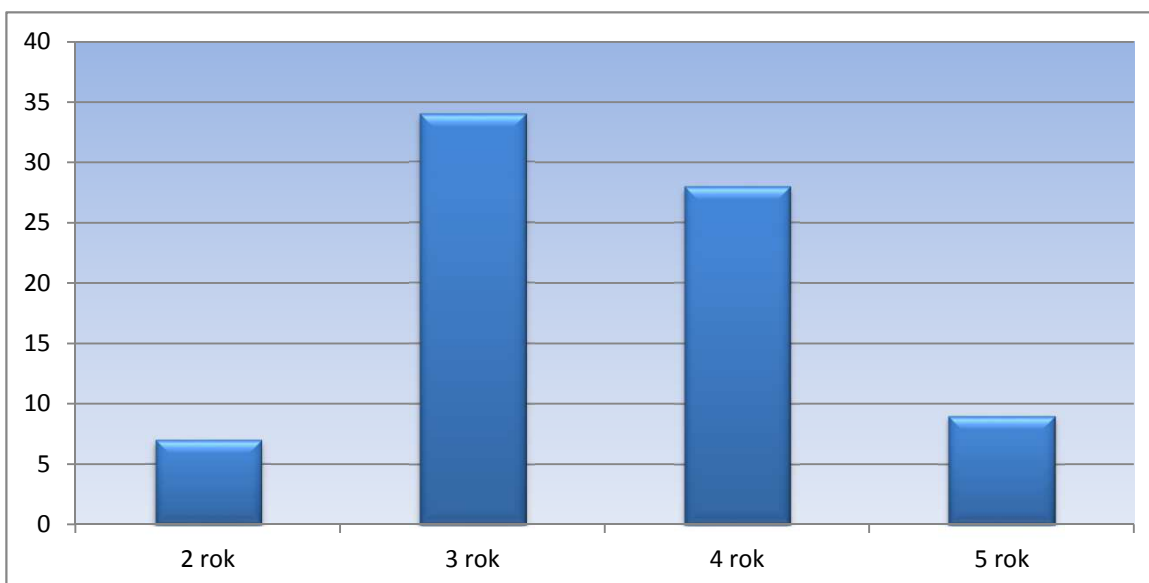
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	129 000 000	133 662 000
Varav byggnader:	101 000 000	104 058 000
Varav mark:	28 000 000	29 604 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 3 lamellhus innehållande totalt 78 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt 65 parkeringsplatser. Den totala boytan är 7 382 kvm.

## **Lägenhetsfördelning**

---



## **Förvaltning**

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

### **Avtal med leverantörer**

---

Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Städning	Städab Uppsala
Markskötsel	Upplands Boservice
Snöröjning	Upplands Boservice
Hissavtal	Otis
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
El	Vattenfall
Värme	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten
Sophämtning	SamTek/Uppsala Vatten/Ragn-Sells
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

## **Verksamheten**

---

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

Under året har förråd och städutrymme gjorts om till en lokal.

### **Anställda**

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## **Ekonomi**

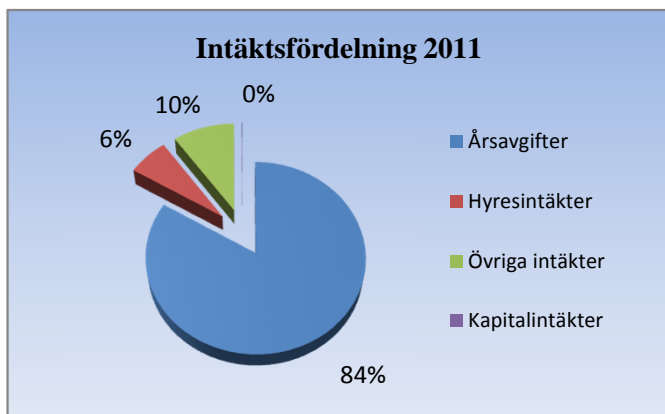
---

Årsavgiften har varit oförändrad under 2011.

En extra amortering på 500 tkr gjordes i augusti 2011. Vid årsskiftet var den totala lånesumman 64 938 tkr.

Årets resultat är ca 360 tkr högre än budgeterat resultat. Detta beror till stor del på lägre kostnader för bl a fastighetsskötsel och uppvärmning.

## Fördelning intäkter och kostnader

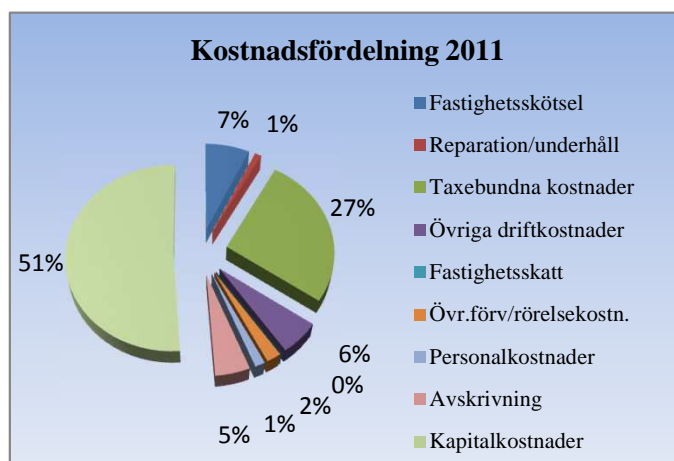


### Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter	725 kr
Hyresintäkter	56 kr
Övriga intäkter	85 kr
Kapitalintäkter	1 kr
<b>Summa</b>	<b>867 kr</b>

### Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	49 kr
Reparation/underhåll	7 kr
Taxebundna kostnader	188 kr
Övriga driftkostnader	41 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	15 kr
Personalkostnader	10 kr
Avskrivning	35 kr
Kapitalkostnader	361 kr
<b>Summa</b>	<b>706 kr</b>



### Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	6 396	6 316
Resultat efter fin. poster, tkr	1 189	758
Balansomslutning, tkr	238 341	238 128
Soliditet, %	72%	72%
Kassalikviditet, %	243%	167%
Snittränta, %	4,07%	4,19%
Årsavgift, kr/kvm boyta	725	725
Lån, kr/kvm boyta	8 797	8 890
Ränta, kr/kvm boyta	360	373
Värme, kr/kvm	69	103
El, kr/kvm	85	83
Vatten, kr/kvm	22	22

**Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	846 286
årets vinst	1 189 488
	<hr/>
	<b>2 035 774</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	221 460
i ny räkning överföres	1 814 314
	<hr/>
	<b>2 035 774</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 770 788	5 699 069
Övriga rörelseintäkter	2	624 780	616 497
		<b>6 395 568</b>	<b>6 315 566</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-364 070	-342 748
Reparationer	4	-31 631	-57 898
Underhåll	5	-22 656	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 384 367	-1 615 151
Övriga driftkostnader	7	-301 462	-277 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-107 907	-170 821
Personalkostnader	9	-76 041	-74 403
		<b>-2 288 133</b>	<b>-2 538 222</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>4 107 435</b>	<b>3 777 344</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-257 700	-257 700
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 849 735</b>	<b>3 519 644</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		5 529	291
Räntekostnader		-2 666 063	-2 761 710
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 189 202</b>	<b>758 225</b>
Skatter		286	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 189 488</b>	<b>758 225</b>

## BALANSRÄKNINGAR

Not

2011-12-31

2010-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	237 475 000	237 725 000
Maskiner, inventarier och installationer	11	61 600	69 300
		<b>237 536 600</b>	<b>237 794 300</b>

##### Summa anläggningstillgångar

**237 536 600**                      **237 794 300**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	12	0	207 517
Skattefordringar		226	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	101 303	126 544
		<b>101 529</b>	<b>334 061</b>

Kassa och bank	18	703 028	0
----------------	----	---------	---

##### Summa omsättningstillgångar

**804 557**                                      **334 061**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**238 341 157**                                      **238 128 361**



## BALANSRÄKNINGAR

Not

2011-12-31

2010-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

14

#### Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

170 000 000

170 000 000

Reserv framtida fastighetsunderhåll

400 070

178 610

**170 400 070**

**170 178 610**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

846 286

309 522

Årets resultat

1 189 488

758 225

**2 035 774**

**1 067 746**

#### Summa eget kapital

**172 435 844**

**171 246 356**

#### Långfristiga skulder

Checkräkningskredit (limit 2 900 tkr)

18

0

56 697

Skulder till kreditinstitut

15

64 687 500

64 687 500

65 375 000

#### Summa långfristiga skulder

**64 687 500**

**65 431 697**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

250 000

250 000

Leverantörsskulder

215 627

187 666

Skatteskulder

0

102 514

Övriga kortfristiga skulder

16

47 152

0

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

243 137

253 277

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

461 897

1 217 813

656 851

#### Summa kortfristiga skulder

**1 217 813**

**1 450 308**

### SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

**238 341 157**

**238 128 361**

#### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

68 150 000

68 150 000

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 189 202	758 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		257 700	257 700
Betald skatt		286	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 447 188</b>	<b>1 015 925</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		232 532	58 123
Förändring av kortfristiga skulder		-232 495	-188 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 447 225</b>	<b>885 315</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-77 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-77 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-687 500	-250 000
Förändring checkräkningskredit		-56 697	-558 314
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-744 197</b>	<b>-808 314</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>703 028</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	<b>703 028</b>	<b>0</b>

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

---

### **ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR**

---

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### **Värderingsprinciper**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av motsvarande gjorda amorteringar.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,15% (0,15%)
	Byggnadsinventarier	20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### **Definition av nyckeltal**

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Årsavgifter bostäder	5 353 788	5 351 506
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	417 000	347 563
		<b>5 770 788</b>	<b>5 699 069</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	El	395 001	426 323
	Tv-avgift	219 960	187 000
	Överlåtelse- & pantavgifter	9 819	3 174
		<b>624 780</b>	<b>616 497</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	167 724	162 170
	Städ	136 246	144 742
	Hisservice	31 910	12 565
	Marskötsel	18 660	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	5 100	6 180
	Förbrukningsmaterial	4 430	17 091
		<b>364 070</b>	<b>342 748</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Reparation byggnader	15 312	42 147
	Reparation installationer	15 598	15 751
	Reparation värmeinstallationer	721	0
		<b>31 631</b>	<b>57 898</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Underhåll huskropp utv.	22 656	0
		<b>22 656</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	El	626 696	609 069
	Fjärrvärme	511 231	761 509
	Vatten	165 412	164 582
	Sophämtning	81 028	79 991
		<b>1 384 367</b>	<b>1 615 151</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Fastighetsförsäkringar	38 039	30 580
	Samfällighetsförening	42 292	34 170
	Tv/Bredband	221 131	212 450
		<b>301 462</b>	<b>277 200</b>

<b>Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Förbrukningsinventarier	2 174	16 855
Revisionsarvode	5 294	25 000
Arvode ekonomisk förvaltning	73 500	72 836
Övriga externa tjänster	17 692	47 015
Övriga omkostnader	9 247	9 115
	<b>107 907</b>	<b>170 821</b>
<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	5 294	25 000
	<b>5 294</b>	<b>25 000</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Lön fastighetsskötsel	0	500
Arvoden till styrelsen	61 200	56 700
Övriga ersättningar	315	1 036
Arbetsgivaravgifter	14 526	16 167
	<b>76 041</b>	<b>74 403</b>
Medeltal anställda		
	Män	0
	Kvinnor	0

**Bostadsrättsföreningen Fyrisäng**  
**769615-5683**

<b>Not 10 Byggnader och mark</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	167 250 000	167 250 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>167 250 000</b>	<b>167 250 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-375 000	-125 000
Årets avskrivningar	-250 000	-250 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-625 000</b>	<b>-375 000</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	70 850 000	70 850 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 850 000</b>	<b>70 850 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>237 475 000</b>	<b>237 725 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	101 000 000	104 058 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	29 604 000
	<b>129 000 000</b>	<b>133 662 000</b>
<b>Not 11 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	77 000	0
Årets anskaffningsvärde	0	77 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 000</b>	<b>77 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 700	0
Årets avskrivningar enligt plan	-7 700	-7 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 400</b>	<b>-7 700</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>61 600</b>	<b>69 300</b>
<b>Not 12 Kortfristiga fordringar</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Avräkningskonto Skanska	0	207 517
	<b>0</b>	<b>207 517</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Tv/Bredband	18 330	19 501
Försäkring	32 160	31 607
Förvaltningsarvode	19 094	18 375
Vatten	15 515	18 522
Sophämtning	5 263	0
Upplupen El	0	38 539
Larm	10 941	0
	<b>101 303</b>	<b>126 544</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	170 000 000	0	170 000 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	178 610	221 460 *	400 070
Balanserat resultat	309 522	536 765	846 286
Resultat föregående år	758 225	-758 225	0
Årets resultat	0	1 189 488	1 189 488
		<b>221 460</b>	
		<b>221 460</b>	

\* Avsättning enligt stämmobeslut

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

			<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
Swedbank AB	2,77%	3 mån	55 000 000	65 625 000
Swedbank AB	3,49%	2014-05-23	9 937 500	0
Nästa års amortering			-250 000	-250 000
			<b>64 687 500</b>	<b>65 375 000</b>

Årets amortering uppgår till ca 688 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 250 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 63 688 tkr.

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Elavräkning	47 152	0
	<b>47 152</b>	<b>0</b>

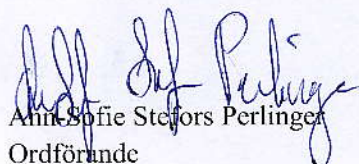
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Räntekostnader	255 392	233 976
Styrelsearvode	35 700	35 700
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	11 217	11 217
Revisionsarvode	15 000	25 000
Fjärrvärme	61 483	229 759
El	70 632	80 703
OVK-Besiktning	0	6 326
Samfällighetsavgift	12 473	34 170
	<b>461 897</b>	<b>656 851</b>

**Bostadsrättsföreningen Fyrisäng**  
**769615-5683**

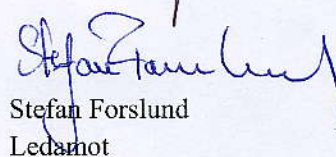
Not 18 Likvida medel	2011	2010
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	703 028	0
Checkräkningskredit (kredit limit 2 150 000 kr)	0	56 697
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	2 644 647	2 759 771
Under perioden erhållen ränta	5 529	291

Stockholm den 30 april 2012

  
Annika Sofie Stefors Perlinger  
Ordförande

  
Jan Enger  
Vice ordförande

  
Karin Hahlin Ohlström  
Sekreterare

  
Stefan Forslund  
Ledamot

  
Karl-Arne Ekstedt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 maj 2012

  
Lars Jonasson  
Auktoriserad revisor  
Godkänd