

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYRISÄNG

Org. nr. 769615-5683

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2006-11-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2012-09-26 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 31 maj 2012

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Sune Bohlin
Olof Masreliez
Kerstin Sundell
Sara Holmberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2012

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Sune Bohlin
Olof Masreliez
Kerstin Sundell
Birgitta Henningsson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

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

Suppleant:

Thomas Jonasson

Valberedning

Chatrine Börjesson	Sammanställande
Caroline Strömbäck	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 31 maj 2012.

Extra föreningsstämman hölls den 11 april 2012. Vid stämman beslutades om att förslaget om stadgeändring § 9 godkändes.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 10 (f.å 7) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 133 (f.å 126). 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

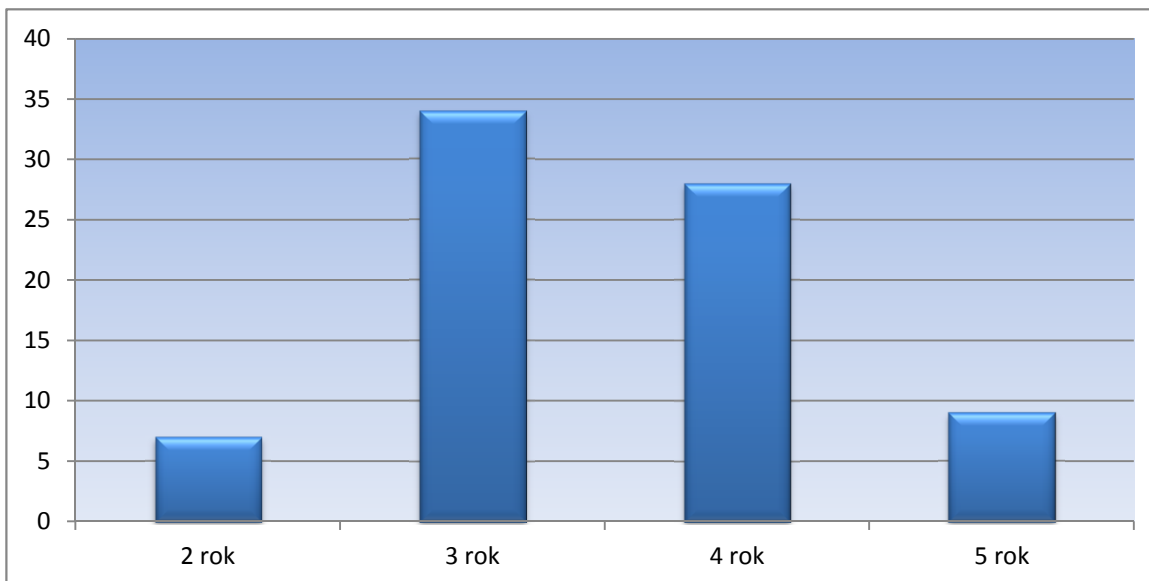
Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

	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	Ragn Sells
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vi har byggt en grillplats med intilliggande trädgårdsmöbler på gården.
Ett medlemsmöte angående ekonomin har genomförts
En lägenhetsbrand inträffade under året som krävde sanering samt renovering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Vi har tillgodosett medlemmarna med nya filter till elementen.
Vi planerar att utöka lekplatsen med nya lekredskap.

Anställda

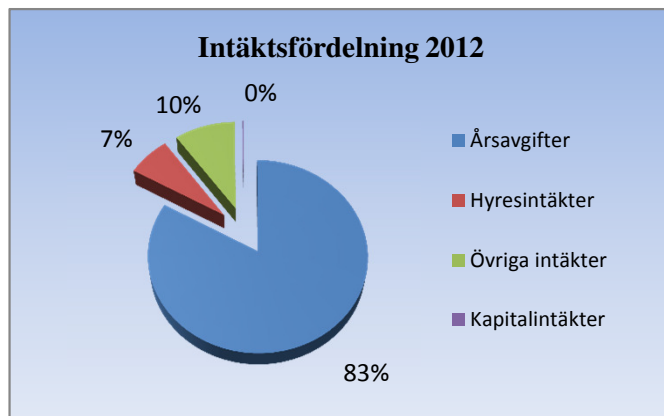
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

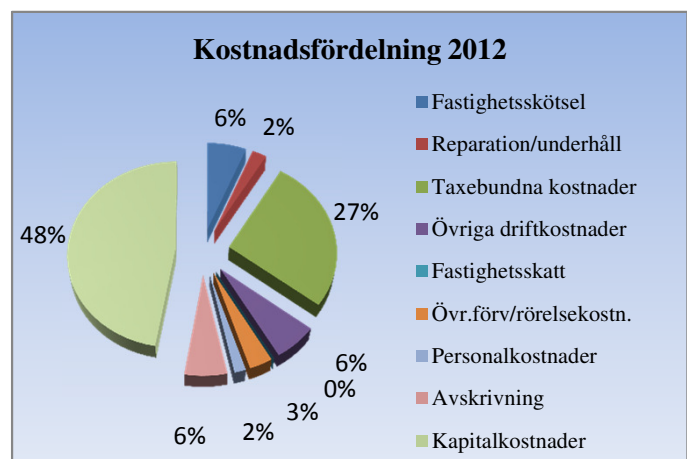
Årets resultat är i nivå med budgeterat resultat.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	5 354
Hysesintäkter	443
Övriga intäkter	621
Kapitalintäkter	15
Summa	6 433

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	329
Reparation/underhåll	122
Taxebundna kostnader	1 418
Övriga driftkostnader	332
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	174
Personalkostnader	86
Avskrivning	318
Kapitalkostnader	2 503
Summa	5 283



Bostadsrättsföreningen Fyrisäng
769615-5683

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	6 420	6 396	6 316
Resultat efter fin. poster, tkr	1 152	1 189	758
Balansomslutning, tkr	239 388	238 341	238 128
Soliditet, %	73%	72%	72%
Kassalikviditet, %	301%	243%	167%
Snittränta, %	3,86%	4,07%	4,19%
Årsavgift, kr/kvm boyta	725	725	725
Lån, kr/kvm boyta	8 763	8 797	8 890
Ränta, kr/kvm boyta	338	360	373
Värme, kr/kvm	66	69	103
El, kr/kvm	86	85	83
Vatten, kr/kvm	27	22	22

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 814 314
årets vinst	1 151 951
	2 966 265
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	221 460
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-57 500
i ny räkning överföres	2 802 305
	2 966 265

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 798 980	5 770 788
Övriga rörelseintäkter	2	621 033	624 780
		6 420 013	6 395 568
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-329 319	-364 070
Reparationer	4	-64 681	-31 631
Underhåll	5	-57 500	-22 656
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 417 731	-1 384 367
Övriga driftkostnader	7	-332 011	-301 462
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-174 216	-107 907
Personalkostnader	9	-86 369	-76 041
		-2 461 827	-2 288 133
Rörelseresultat före avskrivningar		3 958 186	4 107 435
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-318 075	-257 700
Rörelseresultat		3 640 111	3 849 735
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		14 744	5 529
Räntekostnader		-2 502 904	-2 666 063
Resultat efter finansiella poster		1 151 951	1 189 202
Skatter		0	286
Årets resultat		1 151 951	1 189 488

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	237 186 875	237 475 000
Maskiner, inventarier och installationer	11	254 150	61 600
		237 441 025	237 536 600
Summa anläggningstillgångar		237 441 025	237 536 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		227	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	62 864	101 303
		63 091	101 529
Kassa och bank	17	1 884 369	703 028
Summa omsättningstillgångar		1 947 460	804 557
SUMMA TILLGÅNGAR		239 388 485	238 341 157

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

170 000 000

170 000 000

Reserv framtida fastighetsunderhåll

621 530

400 070

170 621 530

170 400 070

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 814 314

846 286

Årets resultat

1 151 951

1 189 488

2 966 265

2 035 774

Summa eget kapital

173 587 795

172 435 844

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

64 437 500

64 687 500

Summa långfristiga skulder

64 437 500

64 687 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

250 000

250 000

Leverantörsskulder

443 065

215 627

Övriga kortfristiga skulder

15

0

47 152

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

162 532

243 137

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

507 593

461 897

Summa kortfristiga skulder

1 363 190

1 217 813

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

239 388 485

238 341 157

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

68 150 000

68 150 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 151 951	1 189 202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		318 075	257 700
Betald skatt		0	286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 470 026	1 447 188
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		38 438	232 532
Förändring av kortfristiga skulder		145 377	-232 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 653 841	1 447 225
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-222 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-222 500	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-250 000	-687 500
Förändring checkräkningskredit		0	-56 697
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 000	-744 197
Årets kassaflöde		1 181 341	703 028
Likvida medel vid årets början		703 028	0
Likvida medel vid årets slut	17	1 884 369	703 028

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Under året har styrelsen beslutat om ny avskrivningsplan för byggnaderna. Byggnaderna skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 100 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: 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

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	5 353 788	5 353 788
	Avgiftsbortfall, bostäder	2 267	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	442 925	417 000
		5 798 980	5 770 788
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	El	384 489	395 001
	Tv-avgift	219 960	219 960
	Överlåtelse- & pantavgifter	16 584	9 819
		621 033	624 780

Bostadsrättsföreningen Fyrisäng
769615-5683

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	173 014	167 724
	Städ	77 854	136 246
	Hisservice	50 714	31 910
	Markskötsel	9 704	18 660
	Snöröjning/Halkbekämpning	10 272	5 100
	Förbrukningsmaterial	7 761	4 430
		329 319	364 070
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	19 019	15 312
	Reparation installationer	45 662	15 598
	Reparation värmeinstallationer	0	721
		64 681	31 631
Not 5	Underhållskostnader	2012	2011
	Underhåll installationer	57 500	0
	Underhåll huskropp utv.	0	22 656
		57 500	22 656
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	632 419	626 696
	Fjärrvärme	488 959	511 231
	Vatten	197 659	165 412
	Sophämtning	98 694	81 028
		1 417 731	1 384 367
Not 7	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	45 568	38 039
	Samfällighetsförening	66 682	42 292
	Tv/Bredband	219 761	221 131
		332 011	301 462

Bostadsrättsföreningen Fyrisäng
769615-5683

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Förbrukningsinventarier	2 344	2 174
Revisionsarvode	14 875	5 294
Arvode ekonomisk förvaltning	76 376	73 500
Konsultarvoden	2 119	0
Övriga externa tjänster	46 481	17 692
Övriga omkostnader	32 021	9 247
	174 216	107 907
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>BOREV revisionsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	14 875	5 294
	14 875	5 294

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

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011	
Arvoden till styrelsen	70 600	61 200	
Övriga ersättningar	0	315	
Arbetsgivaravgifter	15 769	14 526	
	86 369	76 041	
Medeltal anställda			
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen Fyrisäng
769615-5683

Not 10 Byggnader och mark	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	167 250 000	167 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 250 000	167 250 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-625 000	-375 000
Årets avskrivningar	-288 125	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-913 125	-625 000
Mark		
Ingående markvärde	70 850 000	70 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 850 000	70 850 000
Utgående planenligt restvärde	237 186 875	237 475 000
Taxeringsvärden byggnader	101 000 000	104 058 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	29 604 000
	129 000 000	133 662 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	77 000	77 000
Årets anskaffningsvärde	222 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 500	77 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 400	-7 700
Årets avskrivningar enligt plan	-29 950	-7 700
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 350	-15 400
Utgående planenligt restvärde	254 150	61 600
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Tv/Bredband	18 529	18 330
Försäkring	44 335	32 160
Förvaltningsarvode	0	19 094
Vatten	0	15 515
Sophämtning	0	5 263
Larm	0	10 941
	62 864	101 303

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	170 000 000	0	170 000 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	400 070	221 460 *	621 530
Balanserat resultat	846 286	968 028	1 814 314
Resultat föregående år	1 189 488	-1 189 488	0
Årets resultat	0	1 151 951	1 151 951
		221 460	
		221 460	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	4,07%	2013-05-31	30 000 000	55 000 000
Swedbank AB	3,49%	2014-05-23	9 750 000	9 937 500
Swedbank AB	3,24%	2016-06-01	25 000 000	0
Nästa års amortering			-250 000	-250 000
			64 500 000	64 687 500

Årets amortering uppgår till ca 250 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 250 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 63 500 tkr.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2012	2011
Elavräkning	0	47 152
	0	47 152

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	229 179	255 392
Styrelsearvode	38 200	35 700
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	12 002	11 217
Snöröjning/Halkbekämpning	8 431	0
Revisionsarvode	15 000	15 000
Fjärrvärme	94 177	61 483
El	69 009	70 632
Städning	5 562	0
Samfällighetsavgift	14 033	12 473
Övrigt	22 000	0
	507 593	461 897

Bostadsrättsföreningen Fyrisäng
769615-5683

Not 17 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	1 884 369	703 028
Räntor		
Under perioden betald ränta	2 529 117	2 644 647
Under perioden erhållen ränta	14 744	5 529

Uppsala den 2013

Ann-Sofie Stefors Perlinger
Ordförande

Jan Enger
Vice ordförande

Karin Hahlin Ohlström
Sekreterare

Karl-Arne Ekstedt
Ledamot

Stefan Forslund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lars Jonasson
Auktoriserad revisor