

Årsredovisning

Brf Fyrisäng

org nr 769615-5683

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse 2013

Verksamheten

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 som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Fyrisäng registrerades 2006-11-27 och den ekonomiska planen registrerades 2008-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2012-09-26 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Luthagen 82:2 i Uppsala kommun med gatuadressen Ringgatan 4 A-G 752 17 Uppsala i Uppsala Kommun.

Fastigheten består av tre byggnader som uppfördes 2007-2009 och som omfattar 78 lägenheter.

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	7 st
3 rum och kök	34 st
4 rum och kök	29 st
5 rum och kök	8 st

Total bostadsarea uppgår till 7382 kvm

På fastigheten finns en garagebyggnad för 30 st bilplatser, en cykelbod samt 27 st parkeringsplatser. Det finns även 5 st carport på gemensamhetsanläggningen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa.

Genomfört underhåll 2013

Föreningen har investerat i stabilisatorer till hissarna i A-huset.

En ny lekställning har köpts in.

Vi har tillgodosett medlemmarna med nya filter till elementen.

Styrelsen 2013

Ann-Sofie Stefors Perlinger	Ordförande
Karin Hahlin-Ohlström	Sekreterare
Karl-Arne Ekstedt	Ledamot
Stefan Forslund	Ledamot, avgång - avflyttad
Mikael Lyckberg	Ledamot
Sune Bohlin	Suppleant
Birgitta Henningsson	Suppleant
Kerstin Sundell	Suppleant
Marja Liisa Anderén	Suppleant

Revisorer

Tomas Jonasson	BOREV
----------------	-------

Valberedning

Jan Enger
Torbjörn Eriksson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29.
Styrelsen har under 2013 haft 13 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelse, av två styrelseledamöter i förening.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i samfälligheten Fyrisvallen med gemensamhetsanläggningar avseende vägar, grönytor och parkeringsgarage.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer; Upplands Boservice (Fastighetsskötsel), Sinnesfrid Städ AB (Städning) OTIS AB (Service, jour för hissar), Telia (KabelTV och Bredband) Vattenfall (El och fjärrvärme), Ragn Sells AB (sophämtning för återvinning) Uppsala Vatten (Vatten, avlopp och sophämtning), Mediator AB (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister)

Överlåtelse

Under 2013 har 12 st (10 st) överlåtelse av bostadsrätt skett.
Föreningen hade vid årets slut 133 (133) st medlemmar.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 234 902 kr, varav reparationer 53 104 kr.

Avgiftsändringar

Månadsavgifterna har varit oförändrade under året, men årsavgiften är sänkt genom att juli månad var avgiftsfri.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	5 945 tkr	6 420 tkr	6 396 tkr
Rörelseresultat	3 041 tkr	3 640 tkr	3 850 tkr
Balansomslutning	239 123 tkr	239 388 tkr	238 341 tkr
Soliditet	73%	73%	72%
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kv.m	665	725	725

Verksamheten under 2013

Vi har lagt om ett av föreningens tre lån och fått en bättre ränta.
Verksamheten under 2013 har följt tidigare år.

Verksamheten under kommande år

Fastigheterna är nu över fem år och en del underhåll krävs. Vi kommer att spola alla rör i lägenheterna då vi nyligen hade en kontroll av dessa. Vi kommer att bättra på utemiljön genom att göra det möjligt med sittplatser för föräldrar vid lekplatsen utan att ha buskar emellan.

Med anledning av den nuvarande låga räntan och bland annat därav ett bra resultat tittar vi på möjliga investeringar för föreningen för att möjligen få ner kostnader i framtiden.

Styrelsen håller också på att sammanställa de garantiåtgärder som Skanska ännu inte åtgärdat.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	2 228 065
Årets resultat, överskott	<u>960 832</u>
	3 188 897

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	738 200
i ny räkning överföres	<u>2 450 697</u>
	3 188 897

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER			
Nettoomsättning	2013	Not	2012	
Årsavgifter	4 907 846		5 356 055	
Garage och parkeringsavgifter	422 725	5 330 571	442 925	5 798 980
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		614 700 1		621 033
SUMMA INTÄKTER		<u>5 945 271</u>		<u>6 420 013</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-2 179 269	2	-2 176 901	
Administrationskostnader	-76 875		-76 376	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	-2 256 144 3	0	-2 253 277

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-53 104		-64 681	
Planerat underhåll	-181 799	-234 902	-57 500	-122 181

Personalkostnader

-84 340 4 -86 369

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-299 046	5	-288 125	
Inventarier	-29 950	-328 996 6	-29 950	-318 075

RÖRELSERESULTAT

3 040 889 3 640 111

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	7 984		14 744	
Räntekostnader	-2 088 041	-2 080 057	-2 502 904	-2 488 160

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

960 832 1 151 951

ÅRETS RESULTAT

960 832 1 151 951

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2013	Not	2012	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	166 037 829	5	166 336 875	
Mark	70 850 000		70 850 000	
Inventarier	224 200	237 112 029 6	254 150	237 441 025
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	0		0	
Övriga fordringar	28 239	7	227	
Förutb kostnader och uppl intäkter	291 332	319 571 8	62 864	63 091
Kassa och bank		<u>1 691 045</u>		<u>1 884 369</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>239 122 645</u>		<u>239 388 485</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	170 000 000	9	170 000 000	
Underhållsfond	1 359 730	171 359 730	621 530	170 621 530
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	2 228 065		1 814 314	
Årets resultat	960 832	3 188 897	1 151 951	2 966 265
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		63 187 500 10		64 437 500
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	250 000		250 000	
Leverantörsskulder	367 257		443 065	
Upplupna kostnader	311 126	11	507 593	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	458 135	1 386 518	162 532	1 363 190
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>239 122 645</u>		<u>239 388 485</u>
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		68 150 000		68 150 000
<u>Ansvarförbindelser</u>		Inga		Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kabel TV/Bredbandsavgifter	219 960	219 960
Eldebitering	394 570	384 489
Övriga intäkter	<u>170</u>	<u>16 584</u>
SUMMA	<u>614 700</u>	<u>621 033</u>

NOT NR 2

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	115 248	173 014
Fastighetsskötsel extratjänster	34 148	27 737
Städ	72 151	77 854
Hissar	100 485	50 714
Serviceavtal	2 813	0
El	607 028	632 419
Värme	490 624	488 959
Vatten	222 581	197 659
Sophämtning	106 312	98 694
Försäkringar	54 662	45 568
Samfällighetsavgift	103 041	66 682
Kabel TV/Bredband	220 159	219 761
Förbrukningsinventarier	0	2 344
Revision	14 875	14 875
Övriga fastighetskostnader	<u>35 142</u>	<u>80 621</u>
SUMMA	<u>2 179 269</u>	<u>2 176 901</u>

NOT NR 3

Fastighetskatt/avgift

Fastigheten har nybyggnadsår 2009 och värdeår 2009 och är befriad från fastighetsavgift.
Fastigheter med värdeår 2009 är befriade från kommunal fastighetsavgift för 2013 och 2014.
Fr.o.m. 2015 och fem år framåt kommer halv fastighetsavgift att tas ut.
(Fastighetsavgift för 2013 uppgår till det lägsta av 1.210:-/ lgh eller 0,3% av taxeringsvärde för för fastigheten)

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Löner och arvoden

	2013	2012
Styrelsen	71 420	70 600
Internrevisor	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA	71 420	70 600
Sociala avgifter	<u>12 920</u>	<u>15 769</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	84 340	86 369

NOT NR 5

Byggnader och mark

Luthagen 82:2

Taxeringsvärde:	149 000 000	129 000 000
Byggnadsvärde	114 000 000	101 000 000
Markvärde	<u>35 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>149 000 000</u>	<u>129 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	149 000 000	129 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	2013	2012
Byggnader	167 250 000	167 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-913 125	-625 000
Årets avskrivningar	<u>-299 046</u>	<u>-288 125</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 212 171	-913 125
Utgående restvärde enligt plan	<u>166 037 829</u>	<u>166 336 875</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>166 037 829</u>	<u>166 336 875</u>

Avskrivning på byggnaden sker enligt en 80 årig progressiv avskrivningsplan.

Mark	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anskaffningsvärde	<u>70 850 000</u>	<u>70 850 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>70 850 000</u>	<u>70 850 000</u>

NOT NR 6

Inventarier

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärde	299 500	77 000
Anskaffningar under året	0	<u>222 500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>299 500</u>	<u>299 500</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 350	-15 400
Årets avskrivningar	-29 950	<u>-29 950</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-75 300</u>	<u>-45 350</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>224 200</u>	<u>254 150</u>

Inventarierna skrivs av på 10 år.

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Skattekonto	229	227
Fyrisvallens gemensamhetsanläggning	<u>28 010</u>	<u>0</u>
	<u>28 239</u>	<u>227</u>

NOT NR 8

Förutbet.kostnader/Uppl. Intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Försäkring	51 634	44 335
Kabeltv/Bredband	18 330	18 529
Ragnsells	564	0
Otis	10 941	0
Uppl elavgifter	191 426	0
Förutbet vattenkostnad	<u>18 437</u>	<u>0</u>
	<u>291 332</u>	<u>62 864</u>

NOT NR 9

Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	170 000 000	621 530	1 814 314	1 151 951
Disp. av 2012 års resultat		738 200	413 751	-1 151 951
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				<u>960 832</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>170 000 000</u>	<u>1 359 730</u>	<u>2 228 065</u>	<u>960 832</u>

NOT NR 10

Skulder kreditinstitut

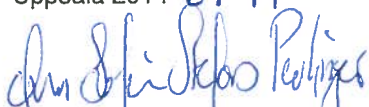
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2016.06.01	3,240%	25 000 000
Swedbank	2017.03.31	2,540%	29 000 000
Swedbank	2014.05.23	3,490%	9 437 500
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>63 437 500</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-250 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>63 187 500</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2018.12.31			62 187 500

NOT NR 11

Upplupna kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Upplupna räntor	229 528	229 179
Uppl. Boservice, snöröjning m.m	2 903	8 431
Hammarskogs herrgård	10 071	0
Eva Nilsson	925	0
Ber revisionsarvode	15 000	15 000
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	52 699	50 202
Ber el och fjärrvärme	0	163 186
Ber städning	0	5 562
Ber samfällighetsavgift	0	14 033
Övrigt	0	22 000
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>311 126</u>	<u>507 593</u>

Uppsala 2014 - 04-14


Ahn-Sofie Stefors Perlinger
Ordförande

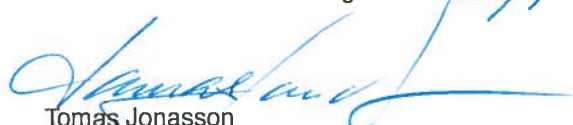

Karin Hahlin-Ohlström


Karl-Arne Ekstedt


Mikael Lyckberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 30/4-2014


Tomas Jonasson
Godkänd-revisor

BOREV revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyrisäng, org.nr. 769615 - 5683

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fyrisäng, för år 2013

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala 30 april 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor