

Årsredovisning

Brf Fyrisäng

org nr 769615-5683

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse 2014

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	7 382 kvm
Total markareal uppgår till	6 178 kvm

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg hos Folksam.

Genomfört underhåll 2014

Vi har spolat alla rör i lägenheterna.

Vi har lagt plattor vid lekplatsen så att föräldrar lättare kan sitta och se barnen på lekplatsen.

Skanska har tagit upp sitt arbete med garantiåtgärder.

Målning av samtliga trapphus.

Brandsäkerheten har höjts, brandsläckare och filter har delats ut till samtliga lägenhetsinnehavare samt i gemensamma utrymmen som cykelförråd, tvättstuga mfl.

Vi har satt in låsknappar i alla trappuppgångar för att förenkla öppningen av dörren.

Ett magnetfilter har monterats in för rening av varmvatten.

Styrelsen 2014

Ann-Sofie Stefors Perlinger	Ordförande
Karin Hahlin-Ohlström	Sekreterare
Karl-Arne Ekstedt	Ledamot
Mikael Lyckberg	Ledamot
Kerstin Sundell	Ledamot
Sune Bohlin	Suppleant
Pia Lindberg	Suppleant
Roland Andersson	Suppleant
Marja Liisa Anderén	Suppleant

Revisorer

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

Valberedning

Jan Enger
Birgitta Henningsson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15.

Styrelsen har under 2014 haft 11 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 Ståd AB (Stådning) OTIS AB (Service, jour för hissar), Telia (KabelTV och Bredband) Vattenfall (Fjärrvärme, Nätel), Nordic Green Energy (elhandel) Ragn Sells AB (sophämtning för återvinning) Uppsala Vatten (Vatten avlopp och sophämtning), Mediator AB (ek. förvaltning och lägenhetsregister) Folksam (försäkringsbolag)

Överlåtelser

Under 2014 har 3 st (12 st) överlåtelser av bostadsrätt skett.
Föreningen hade vid årets slut 133 (133) st medlemmar.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 387 893 kr, varav reparationer 105 027 kr.

Avgiftsändringar

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

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning (tkr)	5 868	5 945	6 420	6 396
Resultat efter fin.poster	-316	961	1 152	1 189
Balansomslutning (tkr)	237 256	239 123	239 388	238 341
Soliditet	73,4%	73,0%	72,5%	72,3%
Bankskuld kr/kvm bryta	8 372	8 594	8 763	8 797
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	665	665	725	725

Verksamheten under 2014

Verksamheten har följt tidigare år.

Ett nytt regelverk för redovisning gäller inför 2014. Föreningen har valt att redovisa enligt K3-regelverket. Regler för avskrivningar har ändrats och det är ej längre tillåtet att följa progressiv avskrivningsplan. Avskrivning skall följa linjär avskrivningsplan vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt negativt resultat för året. Föreningens intäkter täcker årets kostnader för drift, räntor samt föreslagen avsättning till yttre fond jämte årets amortering av lån.

Verksamheten under kommande år

Skanska har snart slutfört sina garantiåtaganden.

Vi har satt upp ett kodlås och dörröppnare för soprumsdörren.

Problemet med balkongdörrarna kommer att åtgärdas.

Arbetet med garaget och dess fel fortsätter.

Underhållsplanering

Avsättning till yttre reparationsfond för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras med minst 30 kr/ kvm bostadsarea för föreningens hus.

Enligt underhållsplan finns ingen planering av större underhåll under 2015.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat beroende på förändrade avskrivningsregler - omläggning från progressiv till linjär avskrivning. Likviditetsbehovet för 2014 års driftskostnader, räntekostnader tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfonden och gjord amortering har täckts in av 2014 års debiterade avgifter och hyror.

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	2 450 696
Årets resultat	<u>-316 221</u>
	2 134 475
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre reparationsfonden avsättes	738 200
i ny räkning överföres	<u>1 396 275</u>
	2 134 475

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER			
Nettoomsättning	2014	Not	2013	
Årsavgifter	4 907 639		4 907 846	
Garage och parkeringsavgifter	465 875	5 373 514	422 725	5 330 571
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		494 788 1		614 700
SUMMA INTÄKTER		5 868 302		5 945 271

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-2 123 003	2	-2 179 269	
Administrationskostnader	-79 192		-76 875	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	-2 202 195 3	0	-2 256 144
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-105 027		-53 104	
Planerat underhåll	-282 866	-387 893	-181 799	-234 902
Personalkostnader		-78 873 4		-84 340
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-1 694 361	5	-299 046	
Inventarier	-29 950	-1 724 311 6	-29 950	-328 996
RÖRELSERESULTAT		1 475 030		3 040 889
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	2 515		7 984	
Räntekostnader	-1 793 767	-1 791 252	-2 088 041	-2 080 057
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-316 221		960 832
ÅRETS RESULTAT		-316 221		960 832

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången som föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 (K3).

Inga jämförelsetal har omräknats enligt K-regelverket för 2013.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna ändrats avseende avskrivning av byggnader. Föreningen tillämpar successivt införande av komponentavskrivning.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kabel TV/Bredbandsavgifter	219 960	219 960
Eldebitering	274 828	394 570
Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>170</u>
SUMMA	<u>494 788</u>	<u>614 700</u>

NOT NR 2

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel	157 901	115 248
Fastighetsskötsel extratjänster	59 969	34 148
Städ	78 780	72 151
Obligatoriska besiktningar	14 000	0
Hissar	52 663	100 485
Serviceavtal	10 001	2 813
El	585 545	607 028
Värme	460 339	490 624
Vatten	208 414	222 581
Sophämtning	109 875	106 312
Försäkringar	62 795	54 662
Samfällighetsavgift	<u>59 326</u>	<u>103 041</u>
Transport	1 859 609	1 909 093

8(10)

Transport	1 859 609	1 909 093
Kabel TV/Bredband	220 002	220 159
Förbrukningsinventarier	1 395	0
Revision	15 313	14 875
Övriga fastighetskostnader	<u>26 684</u>	<u>35 142</u>
SUMMA	<u>2 123 003</u>	<u>2 179 269</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 2009 och är befriad från fastighetsavgift för 2014. Fr.o.m 2015 och fem år framåt kommer halv fastighetsavgift att tas ut. (Fastighetsavgift för 2014 uppgick till det lägsta av 1.217:-/ lgh eller 0,3% av taxeringsvärde för fastigheten)

NOT NR 4

Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	65 000	71 420
Internrevisor	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA	65 000	71 420
Sociala avgifter	<u>13 873</u>	<u>12 920</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	78 873	84 340

NOT NR 5

Byggnader och mark

Luthagen 82:2

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

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	149 000 000	149 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

2014

2013

Byggnader	167 250 000	167 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 212 171	-913 125
Årets avskrivningar	<u>-1 694 361</u>	<u>-299 046</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 906 532	-1 212 171
Utgående restvärde enligt plan	<u>164 343 468</u>	<u>166 037 829</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>164 343 468</u>	<u>166 037 829</u>

Byggnaden skrivs av fr.o.m. 2014, enligt en linjär, genomsnittlig avskrivningsplan, 98 år.

Mark	2014	2013
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

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	299 500	299 500
Anskaffningar under året	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>299 500</u>	<u>299 500</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 300	-45 350
Årets avskrivningar	-29 950	-29 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-105 250</u>	<u>-75 300</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>194 250</u>	<u>224 200</u>

Inventarierna skrivs av på 10 år.

NOT NR 7

Övriga fordringar

	2014	2013
Skattekonto	230	229
Fyrisvallens gemensamhetsanläggning	<u>18 065</u>	<u>28 010</u>
	<u>18 295</u>	<u>28 239</u>

NOT NR 8

Förutbet.kostnader/Uppl. Intäkter

	2014	2013
Uppl försäkring	55 802	51 634
Kabeltv/Bredband	18 351	18 330
Uppl elavgifter	99 659	191 426
Ragnsells	0	564
Otis	0	10 941
Förutbet vattenkostnad	<u>0</u>	<u>18 437</u>
	<u>173 812</u>	<u>291 332</u>

NOT NR 9

Förändring av eget kapital

	Inbetalda Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	170 000 000	1 359 730	2 228 065	960 832
Disp. av 2013 års resultat		738 200	222 632	-960 832
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				<u>-316 221</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>170 000 000</u>	<u>2 097 930</u>	<u>2 450 696</u>	<u>-316 221</u>

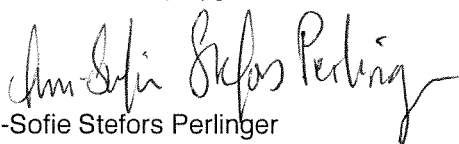
NOT NR 10**Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2016.06.01	3,240%	25 000 000
Swedbank	2017.03.31	2,540%	29 000 000
Swedbank	2018.03.23	2,414%	7 800 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			61 800 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-800 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			61 000 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			57 800 000

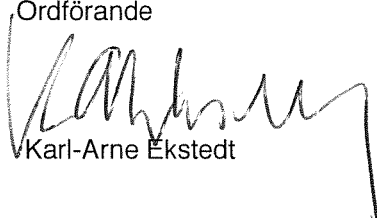
NOT NR 11**Upplupna kostnader**

	2014	2013
Upplupna räntor	207 190	229 528
Uppl Boservice	12 169	2 903
Ber revisionsarvode	15 000	15 000
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	48 862	52 699
Ber el december	6 335	0
Ber renhållning december	2 244	0
Hammarskogs herrgård	0	10 071
Eva Nilsson	0	925
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	291 800	311 126

Uppsala 2015 -04 -16


Ann-Sofie Stefors Perlinger
Ordförande


Karin Hahlin-Ohlström



Karl-Arne Ekstedt



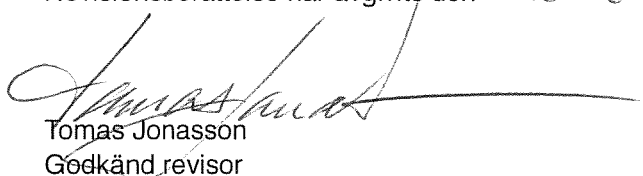
Mikael Lyckberg



Kerstin Sundell

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2015-05-12


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 2014

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 2014 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 2014.

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.

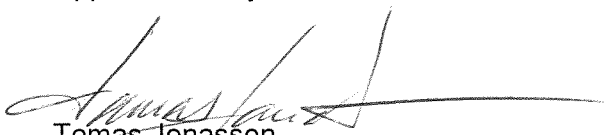
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 12 maj 2015


Tomas Jonasson
Godkänd revisor