

Brf Fjärdingen 11
Org nr 716447-6298

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

AD 0

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnader

Föreningens fastighet, Fjärdingen 11:1 och 11:2 är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Byggår 1986.

Fastigheten är bebyggd med 2 st bostadshus, innehållande 11 lägenheter och två lokaler.

Lägenhetsyta 931 kvm, lokalyta 232 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök
1 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 20 000 kr per år.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastigheter beräknas till ca 2 miljoner kr för de närmaste åren. Tak och fasad på A-huset kommer att renoveras under 2009. Frågan om cirkulationsledningar både i A- och B-huset är fortfarande inte löst.

Styrelsen beräknar att ovan upptagna underhållsåtgärder inte kan täckas av fonderade och budgeterade medel.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services. Svensk Markservice och Hustomten (andra halvåret) har skött snöskottning och SITA har skött bortforsling av återvinningsmaterial.

Handwritten signature/initials

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2007-06-19.

Samtliga borätter var under budgetåret upplåtna och inga lägenhetsöverlåtelser har skett under 2008. Styrelsen har en lagenlig policy när det gäller andrahandsuthyrning och under andra halvåret 2008 har en andrahandsuthyrning beviljats.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2008-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinare	Anders Alm, vald för ett år Gösta Ivarsson, vald för två år Aron Jerremalm, vald för två år
Suppleanter	Fredrik Gustafson, vald för ett år

- Föreningens firma tecknas av ordförande och kassör i förening.
- Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinare	Casper Wahlund
Suppleant	Pia Rautiala-Thorén

Valberedning

Petra Fogelberg Alm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för 2008 med tio procent för att skapa en buffert inför renoveringen av A-huset. Tyvärr drabbades vi av både vattenskada och avloppsskada vilket innebar att hela höjningen gick åt till att betala dessa renoveringar. (se nedan)

Räntekostnaden för våra lån kommer att bli lägre under 2009. Kostnaderna för ytterligare lån vi behöver för tak- och fasadrenoveringen torde täckas av den höjning av årsavgiften med ca sju procent som styrelsen beslutade för 2009.

Under hösten har styrelsen upphandlat renoveringen av tak och fasad på A-huset. Vi har anlitat projektkonsult från SBC för att allt ska bli korrekt. Kostnaden är beräknad till ca 1,3 miljoner kr.

Ad
1/4

Renoveringsarbeten

Vattenskadan från år 2007 reglerades under 2008. Totalt kostade den ca 70 000 varav försäkringsbolaget betalade kostnaderna som översteg självriskan (40 300 kr).

Under året har vi haft stopp i avloppet, beroende på stenar i avloppsledningen från inspektionsbrunnen utanför B-huset. Undersökning och spolning av avloppsledningen kostade ca 16 000 kr.

Takfönstren i lägenhet nr 03 A-huset är inte täta. En temporär renovering samt byte av fönster har gjorts i avvaktan på takrenoveringen.

Trappan från första våningen i A-huset har renoverats av Fredrik.

Ytterväggarna ovanför balkongerna till lägenheterna 10 och 11 i B-huset har renoverats och målats.

Energideklaration

I november utfördes energibesiktning av Anticimex enligt lag om energideklaration. Resultat av denna har ännu (090218) inte kommit till föreningens kännedom. Anticimex beräknar vara klara under mars månad.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes i augusti månad.

Radonmätning av lägenheterna på bottenplanet i B-huset har på uppmaning av kommunen genomförts under året.

Övrigt

Medlemmar i föreningen har spikat ihop en ny sandlåda och dessutom har vi köpt en ny el-driven gräsklippare. Vi har köpt nya trädgårdsmöbler som kommer att ställas ut under våren 2009.

Verksamhet under 2009

Renovering av tak och fasad kommer att ske under månaderna april-juni 2009.

AD
LW

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1200 kr/1gh eller 0,4 % av fastighetens totala taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Förmögenhetsskatt

Det totala förmögenhetsvärdet per 2008-12-31 uppgick till 3 791 275 kr. Medlemmarna behöver inte längre erlägga förmögenhetsskatt på sin andel av föreningens förmögenhetsvärde. Regeringen har beslutat att avskaffa förmögenhetsskatten från och med 1 januari 2007.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 20 900 kronor varav 20 900 föreslås som reservering till underhållsfonden.

Flerårsjämförelse

		<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning	kr	826 611	735 018	578 410
Resultat	kr	40 078	-158 943	
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	657 942	737 821	717 821
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	435,0	392,9	
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 693,0	4 795,5	
Genomsnittlig skuldränta	%	5,2	3,9	
Fastighetens belåningsgrad	%	47,8	48,3	
Taxeringsvärde	tkr	10 538	10 538	

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

AG W

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	362 449
Årets resultat	40 078
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	402 527

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till underhållsfond reserveras	40 078
att i ny räkning överförs	362 449
	<hr/>
	402 527

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signature

Resultaträkning	Not	2008	2007
Nettoomsättning			
Intäkter	2	794 076	735 018
Övriga intäkter		32 535	0
Summa nettoomsättning		826 611	735 018
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-367 915	-516 077
Fastighetskatt		-32 980	-47 492
Övriga externa kostnader		-26 706	-23 823
Personalkostnader	4	-4 975	-1 562
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-432 576	-588 954
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-133 600	-133 600
Resultat före finansiella poster		260 435	12 464
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		7 963	8 503
Räntekostnader		-228 320	-179 910
Summa resultat från finansiella investeringar		-220 357	-171 407
Resultat efter finansiella poster		40 078	-158 943
Årets resultat		40 078	-158 943

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	9 153 281	9 248 443
Summa anläggningstillgångar		9 153 281	9 248 443
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	-463	496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	8 301	7 371
		7 838	7 867
Kassa och bank		377 054	372 652
Summa omsättningstillgångar		384 892	380 519
Summa tillgångar		9 538 173	9 628 962
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 921 985	3 921 985
Underhållsfond		657 942	737 821
		4 579 927	4 659 806
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		362 449	441 513
Årets resultat		40 078	-158 943
Summa eget kapital		4 982 454	4 942 376
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 273 625	4 369 125
Summa långfristiga skulder		4 273 625	4 369 125

AS i M

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 537	98 476
Skatteskulder		8 346	11 409
Övriga kortfristiga skulder		95 500	95 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	137 711	112 076
Summa kortfristiga skulder		282 094	317 461
Summa eget kapital och skulder		9 538 173	9 628 962
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar Fjärdingen 11;1		3 002 000	3 002 000
Fastighetsinteckningar Fjärdingen 11;12		4 698 000	4 698 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AD E K

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Fjärdingens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader ca 1 % av anskaffningsvärdet
Renovering 5 % av anskaffningsvärdet

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfonden.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Hyror	370 998	348 504
Garage och p-platser	17 400	12 000
Årsavgifter	405 378	365 784
Kabel-tv	0	8 580
Kravavgift	300	150
Summa	<u>794 076</u>	<u>735 018</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Snöröjning	6 130	0
Hissavtal	1 904	0
Hissbesiktning	688	688
Övriga fastighetskostnader	11 372	21 437
Reparationer	130 270	119 396
Reparationer hiss	12 254	4 868
El	20 930	18 028
Fjärrvärme	105 562	201 426
Vatten och salt	28 876	60 080
Sophämtning	26 061	25 365
Fastighetsförsäkring	11 016	11 542
Reparation byggnad	0	41 007
Kabel-tv	12 852	12 240
Summa	<u>367 915</u>	<u>516 077</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Styrelsearvoden	4 975	1 490
Bilersättning	0	72
Summa	<u>4 975</u>	<u>1 562</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	8 950 829	8 950 829
Utgående anskaffningsvärde	8 950 829	8 950 829
Ingående ackumulerade avskrivningar	-909 581	-820 781
Årets avskrivningar	-88 800	-88 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-998 381	-909 581
Utgående restvärde enligt plan	7 952 448	8 041 248

AWA

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
<u>Grundförstärkning år 2002</u>		
Ingående anskaffningsvärde	738 890	738 890
Utgående anskaffningsvärde	738 890	738 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-184 945	-147 945
Årets avskrivningar	-37 000	-37 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 945	-184 945
Utgående restvärde enligt plan	516 945	553 945
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	504 300	504 300
Utgående anskaffningsvärde	504 300	504 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	504 300	504 300
<u>Ombyggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde	156 750	156 750
Utgående anskaffningsvärde	156 750	156 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 800	0
Årets avskrivningar	-7 800	-7 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 600	-7 800
Utgående restvärde enligt plan	141 150	148 950
<u>Pågående renovering tak & fasad</u>		
Ingående anskaffningsvärde	38 438	0
Utgående anskaffningsvärde	38 438	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	38 438	0
Totalt utgående restvärde enligt plan	<u>9 153 281</u>	<u>9 248 443</u>

(Handwritten signature)

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 514 000	7 514 000
Taxeringsvärde mark	3 024 000	3 024 000
Totalt	10 538 000	10 538 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Avräkning balkonger	-476	-476
Avräkning skatter och avgifter	13	972
Summa	<u>-463</u>	<u>496</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Förskottsbetald försäkring Trygg Hansa	4 899	4 157
Com Hem	3 402	3 213
Summa	<u>8 301</u>	<u>7 370</u>

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2007-12-31	3 921 985	737 821	441 513	-158 943
Överföring till underhållsfond		-79 879		
Ianspråktagande av underhållsfond				
Balansering av föregående års resultat			-79 064	158 943
Årets resultat				40 078
Eget kapital 2008-12-31	3 921 985	657 942	362 449	40 078

AD

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2009 enl låneavtal	Lånebelopp 2008-12-31
Nordea	4,90	rörligt	95 500	4 369 125
Totalt			95 500	-95 500 4 273 625

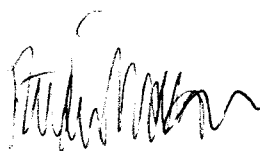
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Beräknad ränta	11 299	11 546
Förskottsbetalda årsavgifter	123 593	84 590
Fjärrvärme dec	0	13 608
Avfall dec	795	718
El, dec	2 024	1 614
Summa	<u>137 711</u>	<u>112 076</u>

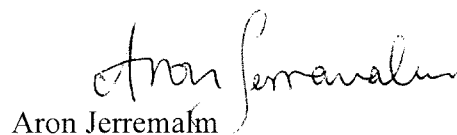
Uppsala den 24/2 2009.



Anders Alm

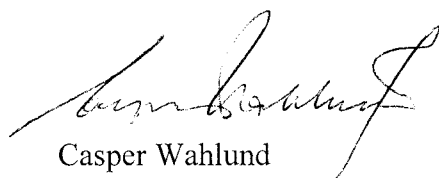


Gösta Ivarsson



Aron Jerremalm

Min revisionsberättelse har avgivits 4/3 2009.



Casper Wahlund