

Brf Fjärdingen 11
Org nr 716447-6298

Årsredovisning för räkenskapsåret 2006

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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 en lokal som den 1 december 2002 delades till två lokaler. Båda lokalerna är hyresrätter.

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 knappt 600 000 kr för den närmaste tioårsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan upptagna underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade och budgeterade medel.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services. Svensk Markservice har skött snöskottning och SITA har skött bortforsling av återvinningsmaterial.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2001-09-27.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett. Styrelsen har en lagenlig policy när det gäller andrahandsuthyrning, och under året 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 2006-05-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinare	Petra Fogelberg Alm	Ordförande
	Gösta Ivarsson	Kassör
	Aron Jerremalm	Sekreterare

Suppleanter

Anders Alm
Erik Sundqvist till och med 30 juni 2006

- 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

Jenny Bate

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört en städdag där vi bl.a. rev planket till den västra grannföreningen (Brf Pistolen) och rensade gården. Ett nytt plank har byggts och målats.

Under året har en av hyreslokalerna stått tom sedan mars månad. I oktober blev det klart med ny hyresgäst, som flyttade in den 1 januari 2007. Under tiden har lokalen anpassats för verksamheten och byggts om till en kostnad av ca 216 000 kr. Hyresgästen har stått för 60 000 av dessa kostnader.

I samband med hyresgäst Anpassningen har även entréhallen från S:t Olofsgatan målats om och entrédörrarna från gatan och från gården renoverats.

Balkongbyggena på plan tre i B-huset har påbörjats.

Verksamhet kommande år

A-husets fasad och tak ska renoveras under förutsättning att huset slutligen satt sig.

Balkongbyggena beräknas vara slutförda under år 2007.

Cirkulationsledningen i A-huset upp till plan 3 fungerar inte. Styrelsen kommer att fortsätta att utreda hur varmvattenfrågan ska lösas. Det är både en miljöfråga, då mycket vatten förbrukas i onödan och en kostnadsfråga.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,5 % av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Förmögenhetsskatt

Medlemmarna erlägger, utifrån den kontrolluppgift föreningen lämnar till Skattemyndigheten, förmögenhetsskatt på sin andel av föreningens förmögenhetsvärde. Det totala förmögenhetsvärdet per 2006-12-31 uppgick till 3 848 722.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2007. Budgeten visar på ett resultat på 20 000 kronor varav 20 000 föreslås som reservering till underhållsfonden.

Flerårsjämförelse

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning	kr	578 410	764 234
Resultat	kr	-26 496	238 681
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	717 821	517 821
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	392,9	427,6
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 898,1	5 000,7
Genomsnittlig skuldränta	%	2,6	2,2
Fastighetens belåningsgrad	%	48,3	49,7
Taxeringsvärde	tkr	8 072	8 072

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
--	-------------	-------------

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	449 327
Årets resultat	-26 496
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>422 831</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till underhållsfond reserveras	20 000
att i ny räkning överförs	402 831
	<hr/>
	<u>422 831</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2006	2005
Nettoomsättning			
Intäkter	2	647 589	764 234
Summa nettoomsättning		647 589	764 234
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-320 748	-226 806
Fastighetskatt		-46 080	-44 816
Övriga externa kostnader		-60 780	-20 368
Personalkostnader	4	-3 485	-4 814
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-431 093	-296 804
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-125 800	-125 800
Resultat före finansiella poster		90 696	341 630
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		6 160	2 343
Räntekostnader		-123 352	-105 292
Summa resultat från finansiella investeringar		-117 192	-102 949
Resultat efter finansiella poster		-26 496	238 681
Årets resultat		-26 496	238 681

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	9 382 043	9 351 093
Summa anläggningstillgångar		9 382 043	9 351 093
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	-38 765	55 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7 132	4 461
		-31 633	59 500
Kassa och bank		645 607	546 166
Summa omsättningstillgångar		613 974	605 666
Summa tillgångar		9 996 017	9 956 759
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 921 985	3 921 985
Underhållsfond		717 821	517 821
		4 639 806	4 439 806
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		488 009	449 328
Årets resultat		-26 496	238 681
Summa eget kapital		5 101 319	5 127 815
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 464 625	4 560 129
Summa långfristiga skulder		4 464 625	4 560 129

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		259 124	83 199
Skatteskulder		-758	0
Övriga kortfristiga skulder		95 500	95 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	76 207	90 116
Summa kortfristiga skulder		430 073	268 815
Summa eget kapital och skulder		9 996 017	9 956 759
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

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>2006</u>	<u>2005</u>
Hyror	192 046	345 336
Garage och p-platser	12 000	11 400
Årsavgifter	365 784	398 058
Kabel-tv	8 580	8 190
Fastighetsskötsel	0	1 250
Skattereduktion	9 179	0
Övriga intäkter	60 000	0
Summa	<u>647 589</u>	<u>764 234</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Städ	375	0
Hissbesiktning	638	638
Övriga fastighetskostnader	24 162	23 218
Reparationer	96 071	30 323
Reparationer hiss	4 736	6 079
El	14 692	12 405
Fjärrvärme	101 052	98 554
Vatten och salt	32 218	24 537
Sophämtning	21 005	11 764
Fastighetsförsäkring	11 774	10 370
Kabel-tv	14 025	8 918
Summa	<u>320 748</u>	<u>226 806</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Styrelsearvoden	3 485	2 985
Bilersättning	0	1 829
Summa	<u>3 485</u>	<u>4 814</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	8 950 829	8 950 829
Utgående anskaffningsvärde	8 950 829	8 950 829
Ingående ackumulerade avskrivningar	-731 981	-643 181
Årets avskrivningar	-88 800	-88 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-820 781	-731 981
Utgående restvärde enligt plan	8 130 048	8 218 848

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Grundförstärkning år 2002		
Ingående anskaffningsvärde	738 890	738 890
Utgående anskaffningsvärde	738 890	738 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 945	-73 945
Årets avskrivningar	-37 000	-37 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 945	-110 945
Utgående restvärde enligt plan	590 945	627 945
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	504 300	504 300
Utgående anskaffningsvärde	504 300	504 300
Utgående restvärde enligt plan	504 300	504 300
Ombyggnad		
Årets kostnad	216 750	0
Utgående anskaffningsvärde	216 750	0
Utgående restvärde enligt plan	216 750	0
Totalt utgående restvärde enligt plan	<u>9 442 043</u>	<u>9 351 093</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 078 000	6 078 000
Taxeringsvärde mark	1 994 000	1 994 000
Totalt	8 072 000	8 072 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Avräkning balkonger	-100 000	0
Avräkning skatter och avgifter	888	723

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Övriga kortfristiga skulder	60 347	47 067
Summa	<u>-38 765</u>	<u>47 790</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Förskottsbetald försäkring Trygg Hansa	4 072	4 460
Com Hem	3 060	0
Summa	<u>7 132</u>	<u>4 460</u>

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2005-12-31	3 921 985	517 821	449 327	238 681
Överföring till underhållsfond		200 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				
Balansering av föregående års resultat			38 681	-238 681
Årets resultat				-26 496
Eget kapital 2006-12-31	3 921 985	717 821	488 008	-26 496


Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2007 enl låneavtal	Lånebelopp 2006-12-31
Nordea	3,32	rörligt	95 500	4 560 125
Kortfristig del nästa års amortering				-95 500
Totalt			95 500	4 464 625

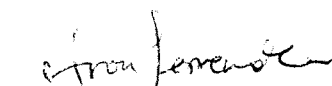
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Beräknad ränta	7 990	5 651
Förskottsbetalda årsavgifter	63 213	84 234
JF Janssons rör	1 133	0
Swedbank	246	0
Uppl styrelserarvoden	2 490	0
El, dec	1 135	231
Summa	<u>76 207</u>	<u>90 116</u>

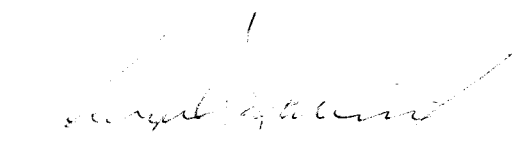
Uppsala den 19/3 2007.


Petra Fogelberg Alm


Gösta Ivarsson


Aron Jerrémalm

Min revisionsberättelse har avgivits 20/3 2007.


Casper Wahlund