

Brf Fjärdingen 11
Org nr 716447-6298

Årsredovisning för räkenskapsåret 2007

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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 ca 2 miljoner kr för de närmaste åren. Tak och fasad på A-huset behöver rustas samt 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 har skött snöskottning och SITA har skött bortforsling av återvinningsmaterial.

Föreningsfrågor

Stadgar

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

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen lägenhetsöverlåtelse skett. Styrelsen har en lagenlig policy när det gäller andrahandsuthyrning, och under första halvåret 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 2006-04-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinare	Petra Fogelberg Alm	Ordförande
	Gösta Ivarsson	Kassör
	Aron Jerremalm	Sekreterare
Suppleanter	Anders Alm	
	Fredrik Gustafson	

- 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

I samband med städdagen söndag den 14 maj målade föreningsmedlemmar båda planken mot våra västra och norra grannar. Hyllor och krokar för trädgårdsredskap har satts upp i källarnedgången. Delivs nya rosor och stöd för dessa har planterats på Övre Slottsgatan.

Altan/balkongbyggena till de översta lägenheterna i B-huset färdigställdes och kunde tas i bruk under hösten.

Samtliga el-mätare har bytts ut och avläses numera på distans.

I A-huset har vi bytt den utslitna ventilationsfläkten.

Entréhallen till hyresgästerna i A-huset har fräschats upp med lagning av sprucken vägg och ommålning. Båda portarna i A-huset har justerats för att portkod och stängningsanordning ska fungera.

Styrelsen har lämnat in en ansökan till länsstyrelsen om bidrag till merkostnaderna för att renovera tak- och fasad på A-huset. Enligt hittills inkomna offerter torde kostnaden ligga runt 2 miljoner för hela projektet. I samband med detta har vi renoverat två fönster på plan 2 i A-huset för att undersöka om de återstående mycket sneda och otäta fönstren kan renoveras. Den beräknade kostnaden är ca 20 000 per fönster. Det återstår 5-7 fönster som bör åtgärdas.

Styrelsen har inte lyckats hitta en acceptabel lösning av cirkulationsledningsproblemet i A-huset och dessutom har tillkommit problem av samma art i B-huset med anledning av vattenskadad.

I september uppdagades att vi har haft en omfattande vattenledningsskada under B-huset. En varmvattenledning är trasig och denna skada förefaller ha uppstått redan tidigt under år 2007 men inga synliga spår i form av vattenströmmar eller värmeutsläpp har observerats. Det var i samband med den årliga avläsningen av vattenmätaren som en onaturligt hög förbrukning av vatten konstaterades och som gjorde att en utredning startade. Ca 4000 kubikmeter avhärdat och uppvärmt vatten har runnit ut under B-huset och sedan direkt ner i den underliggande rullstensåsen.

Kommunen har beviljat restitution med 25 000 kr för överförbrukningen av vatten i överensstämmelse med sin policy. Vattenfall debiterar dock hela uppvärmningskostnaden, vilken medförde att kostnaden för fjärrvärme under 2007 har kostat föreningen ca 100 000 kr mer än normalt. Fastighetsförsäkringen täcker inte denna typ av skadekostnad.

Försäkringen täcker enbart felsökning och återställande av åtgärder i samband med denna, dock inte lagning av själva felet. Berörda var lägenheterna nr 06, 09 och 11. Lösningen blev att den trasiga ledningen har stängts av och en ny varmvattenledning har dragits från badrummet i lägenhet nr 06 till anslutningen i deras kök. Kostnaderna för denna lösning är efter diskussion med försäkringsbolaget delvis ersättningsbar. Den totala kostnaden för felsökning, återställande och flyttning av hissmaskineriet blev ca 70 000 kronor. Självrisken är 40 000 kr. Förhandlingen med försäkringsbolaget Trygg-Hansa är ännu inte avslutad. Alltså har denna skada kostat föreningen ytterligare ca 40 000 kr förutom förhöjda vatten- och värmekostnader.

Verksamhet kommande år

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

Cirkulationsledningarna i båda husen fungerar inte. Styrelsen anser att kommande styrelser ska fortsätta att utreda hur cirkulationsledningsproblemet ska lösas. Men frågan ska inte prioriteras för det kommande budgetåret. Förhoppningsvis kommer utredningen om husens energistatus, i samband med energideklarationen, även ge svar på cirkulationsledningarnas betydelse. Det är både en miljöfråga, då vatten förbrukas i onödan, och en kostnadsfråga.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,4 % av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Förmögenhetsskatt

Det totala förmögenhetsvärdet per 2007-12-31 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

Styrelsen planerar för en avgiftshöjning på 10% under 2008. Budgeten visar på ett resultat på 30000 kronor varav 30 000 föreslås som reservering till underhållsfonden.

Flerårsjämförelse

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning	kr	735 018	578 410
Resultat	kr	-158 943	-26 496
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	737 821	717 821
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	392,9	392,9
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 795,5	4 898,1
Genomsnittlig skuldränta	%	3,9	2,6
Fastighetens belåningsgrad	%	48,3	48,3
Taxeringsvärde	tkr	10 538	8 072

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat 422 831

Årets resultat	-158 943
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>263 888</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att till underhållsfond reserveras	20 000
att av underhållsfond ianspråktas	-99 879
att i ny räkning överförs	<u>343 767</u>
	<u>263 888</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2007	2006
Nettoomsättning			
Intäkter	2	735 018	647 589
Summa nettoomsättning		735 018	647 589
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-516 077	-320 748
Fastighetskatt		-47 492	-46 080
Övriga externa kostnader		-23 823	-60 780
Personalkostnader	4	-1 562	-3 485
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-588 954	-431 093
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-133 600	-125 800
Resultat före finansiella poster		12 464	90 696
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		8 503	6 160
Räntekostnader		-179 910	-123 352
Summa resultat från finansiella investeringar		-171 407	-117 192
Resultat efter finansiella poster		-158 943	-26 496
Årets resultat		-158 943	-26 496

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	9 248 443	9 382 043
Summa anläggningstillgångar		9 248 443	9 382 043
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	496	-38 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7 371	7 132
		7 867	-31 633
Kassa och bank		372 652	645 607
Summa omsättningstillgångar		380 519	613 974
Summa tillgångar		9 628 962	9 996 017
 Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 921 985	3 921 985
Underhållsfond		737 821	717 821
		4 659 806	4 639 806
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		441 513	488 009
Årets resultat		-158 943	-26 496
Summa eget kapital		4 942 376	5 101 319
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 369 125	4 464 625
Summa långfristiga skulder		4 369 125	4 464 625

h

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 476	259 124
Skatteskulder		11 409	-758
Övriga kortfristiga skulder		95 500	95 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	112 076	76 207
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		317 461	430 073
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		9 628 962	9 996 017
		<hr/>	<hr/>
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>2007</u>	<u>2006</u>
Hyror	348 504	192 046
Garage och p-platser	12 000	12 000
Årsavgifter	365 784	365 784
Kabel-tv	8 580	8 580
Kravavgift	150	0
Skattereduktion	0	9 179
Övriga intäkter	0	60 000
Summa	<u>735 018</u>	<u>647 589</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Städ	0	375
Hissbesiktning	688	638
Övriga fastighetskostnader	21 437	24 162
Reparationer	119 396	96 071
Reparationer hiss	4 868	4 736
El	18 028	14 692
Fjärrvärme	201 426	101 052
Vatten och salt	60 080	32 218
Sophämtning	25 365	21 005
Fastighetsförsäkring	11 542	11 774
Reparation byggnad	41 007	0
Kabel-tv	12 240	14 025
Summa	<u>516 077</u>	<u>320 748</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Styrelsearvoden	1 490	3 485
Bilersättning	72	0
Summa	<u>1 562</u>	<u>3 485</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	8 950 829	8 950 829
Utgående anskaffningsvärde	8 950 829	8 950 829
Ingående ackumulerade avskrivningar	-820 781	-731 981
Årets avskrivningar	-88 800	-88 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-909 581	-820 781
Utgående restvärde enligt plan	8 041 248	8 130 048

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Grundförstärkning år 2002		
Ingående anskaffningsvärde	738 890	738 890
Utgående anskaffningsvärde	738 890	738 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-147 945	-110 945
Årets avskrivningar	-37 000	-37 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-184 945	-147 945
Utgående restvärde enligt plan	553 945	590 945
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	504 300	504 300
Utgående anskaffningsvärde	504 300	504 300
Utgående restvärde enligt plan	504 300	504 300
Ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde	156 750	156 750
Utgående anskaffningsvärde	156 750	156 750
Årets avskrivningar	-7 800	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 800	0
Utgående restvärde enligt plan	148 950	156 750
Totalt utgående restvärde enligt plan	<u>9 248 443</u>	<u>9 382 043</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 514 000	6 078 000
Taxeringsvärde mark	3 024 000	1 994 000
Totalt	10 538 000	8 072 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Avräkning balkonger	-476	-100 000
Avräkning skatter och avgifter	972	888
Övriga kortfristiga skulder	0	60 347
Summa	<u>496</u>	<u>-38 765</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Förskottsbetald försäkring Trygg Hansa	4 157	4 072
Com Hem	3 213	3 060
Summa	<u>7 370</u>	<u>7 132</u>

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2006-12-31	3 921 985	717 821	488 008	-26 496
Överföring till underhållsfond		20 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				
Balansering av föregående års resultat			-46 496	26 496
Årets resultat				<u>-158 943</u>
Eget kapital 2007-12-31	3 921 985	737 821	441 512	-158 943


Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2008 enl låneavtal	Lånebelopp 2007-12-31
Nordea	3,32	rörligt	95 500	4 464 625
Kortfristig del nästa års amortering				-95 500
Totalt			95 500	4 369 125

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Beräknad ränta	11 546	7 990
Förskottsbetalda årsavgifter	84 590	63 213
JF Janssons rör	0	1 133
Fjärrvärme dec	13 608	246
Avfall dec	718	2 490
El, dec	1 614	1 135
Summa	<u>112 076</u>	<u>76 207</u>


Uppsala den 3/4 2008.


Petra Fogelberg Alm


Gösta Ivarsson


Aron Jerremalm

Min revisionsberättelse har avgivits 10/4 2008.


Casper Wahlund