

Brf Fjärdingen 11
Org nr 716447-6298

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Handwritten signatures and initials:
Vik
FG
AD

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. Fastigheterna har år 2010 sammanslagits till Fjärdingen 11:13.

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.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Visma Services. Hustomten HB har skött snöskottning och Returpapperscentralen har skött bortforsling av återvinningsmaterial.

Föreningsfrågor

Stadgar

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

Samtliga borätter var under budgetåret upplåtna och en lägenhetsöverlåtelse har skett under 2010.

Me
FG
A

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 2010-03-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinare Anders Alm, ordförande, vald 2008 för två år. Anders Alm flyttade från föreningen i november 2010 och avsade sig uppdraget som ledamot och ordförande i föreningen den 18 oktober 2010.
Gösta Ivarsson, kassör, vald 2009 för två år och vald till ordförande den 18 oktober 2010 för tiden fram till nästa årsstämma.
Aron Jerremalm, sekreterare, vald 2008 för två år
Mikael Kaulanen, ledamot, vald för ett år

Suppleanter

Fredrik Gustafson, vald för ett år

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

Revisorer

Ordinare Casper Wahlund
Suppleant Pia Rautiala-Thorén

Valberedning

vakant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringsarbeten

Under året har uppfräschning av trapphuset skett. Trävirket i A-huset har målats och hela trapphuset i B-huset inklusive "tvättstugan" har målats om.

I lägenhet 03 har varmvattenberedare installerats för att kompensera att cirkulationsledning saknas. Syftet är att spara på vattenförbrukningen.

En genomgång och spolning av avloppsledningarna har gjorts av företaget Relita. Tyvärr var kvaliteten på arbetet inte av bästa slag varför JF-rör anlätades för att lösa problemen med stopp i avloppet och dålig avrinning i lägenhet 03.

Tidsstyrningen av trapplyset i A-huset slutade att fungera. Ljuddetektorer har i stället installerats vilket innebär att trapplyset tänds när någon rör sig i trapphuset och släcks automatiskt efter 30 sekunder. Denna åtgärd torde spara på elförbrukningen.

Under hösten noterades att vattenförbrukningen omotiverat ökade. JF-rör anlätades för att

MR
FG
AP

undersöka var eventuella läckor kunde finnas och i samband med detta installerades ventiler på ledningar från källaren ut i B-huset. Samtidigt uppmanades alla boende och arbetande i husen att kontrollera om läckande kranar e.dyl. fanns i lägenheten eller hos hyresgästerna. Två toaletter visade sig vara otäta och vattenförbrukningen återgick till den normala efter reparation.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen har beslutat att amortera 300 000 SEK på våra lån. Styrelsen anser att årsavgiften ska hållas oförändrad under 2011.

Övrigt

När föreningen för sex år sedan avbröt samverkan om fordonsparkering och delad tvättstuga med grannföreningen Eklundska gården lämnade vi in en ansökan till lantmäterienheten i Uppsala kommun om att motsvarande servitut skulle upplösas. För att detta skulle vara möjligt ansåg lantmäterienheten att vi skulle slå samman våra två fastigheter Fjärdingen 11:1 och Fjärdingen 11:12 till en fastighet. Annars skulle det bl.a. behövas ett nytt servitut för A-huset om tillgång till värmecentralen i B-huset. Detta ärende har bollats fram och tillbaka för styrelserna under åren har ansett att kostnaden inte motiverade nyttan. Under 2010 beslutade styrelsen ändå att verkställa denna lantmäteriförrättning och föreningen debiterades ca 10 000 SEK.

Verksamhet under 2011

Styrelsen ser inga akuta renoveringsbehov under 2011. Däremot behöver porten från St Olofsgatan i A-huset bytas relativt snart. Den avgående styrelsen har börjat förbereda detta.

A-husets vägg mot St Olofsgatan står under observation. Det torde inom en snar framtid vara aktuellt med att förstärka den.

MK
FG
AO

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med 1277 kr/lgh. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 113 000 kronor varav 20 000 föreslås som reservering till underhållsfonden.

Flerårsjämförelse

		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	kr	833 552	807 533	826 611
Resultat	kr	34 984	-462 051	40 078
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	20 000	698 020	657 942
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	468,0	468,0	435,0
Lån per kvm bostadsyta	kr	6 230,0	4 726,0	4 693,0
Genomsnittlig skuldränta	%	1,6	2,5	5,2
Taxeringsvärde	tkr	13 064	10 538	10 538

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	578 418
Årets resultat	34 984
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>613 402</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att till underhållsfond reserveras	20 000
att i ny räkning överförs	593 402
	<hr/>
	<u>613 402</u>

Ullr
FG
JK
ip AD

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

UKK
FG
UKK FG
IT dD

Resultaträkning	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Intäkter	2	833 542	808 009
Summa nettoomsättning		833 542	808 009
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-446 592	-982 768
Fastighetsskatt		-35 947	-33 772
Övriga externa kostnader		-38 318	-24 338
Personalkostnader	4	-12 964	-3 980
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-533 821	-1 044 858
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-168 400	-133 600
Resultat före finansiella poster		131 321	-370 449
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		260	230
Räntekostnader		-96 597	-91 832
Summa resultat från finansiella investeringar		-96 337	-91 602
Resultat efter finansiella poster		34 984	-462 051
Årets resultat		34 984	-462 051

Wk
FG
AD/10

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	9 972 434	10 140 834
Inventarier		15 241	0
		<hr/>	<hr/>
		9 987 675	10 140 834
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		9 987 675	10 140 834
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	1 482	7 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	8 978	8 592
		<hr/>	<hr/>
		10 460	16 073
		<hr/>	<hr/>
Kassa och bank		594 611	237 324
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		605 071	253 397
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		10 592 746	10 394 231
		<hr/>	<hr/>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
8			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 921 985	3 921 985
Underhållsfond		20 000	698 020
		<hr/>	<hr/>
		3 941 985	4 620 005
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		578 418	362 449
Årets resultat		34 984	-462 051
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		4 555 387	4 520 403
		<hr/>	<hr/>

MS EG Ull
ADP

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 800 000	5 800 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	5 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 617	32 317
Skatteskulder		4 217	2 697
Övriga kortfristiga skulder		2 944	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	129 581	38 814
Summa kortfristiga skulder		237 359	73 828
Summa eget kapital och skulder		10 592 746	10 394 231
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

llc
llc
FG
Ajir

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
Ombyggnad	5 % av anskaffningsvärdet
Renovering	3 % 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>2010</u>	<u>2009</u>
Hyror	374 944	355 175
Garage och p-platser	22 400	16 300
Årsavgifter	436 008	436 008
Kravavgift	200	50
Övriga intäkter	-10	476
Summa	<u>833 542</u>	<u>808 009</u>

Wk
Wk
FG
CJ/r

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Snöröjning	2 363	0
Hissavtal	0	3 942
Hissbesiktning	750	0
Övriga fastighetskostnader	18 525	17 814
Reparationer	69 255	36 859
Reparationer byggnad	98 406	698 020
Reparationer hiss	4 084	1 068
Reparation utomhus	5 135	0
El	23 362	25 245
Fjärrvärme	135 677	116 432
Vatten och salt	40 510	29 565
Sophämtning	22 044	28 098
Fastighetsförsäkring	12 748	12 117
Kabel-tv	13 733	13 608
Summa	<u>446 592</u>	<u>982 768</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelsearvoden	10 380	3 980
Summa	<u>10 380</u>	<u>3 980</u>

Vk *Ulx*
FG
AD. hr

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	8 950 829	8 950 829
Utgående anskaffningsvärde	8 950 829	8 950 829
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 087 181	-998 381
Årets avskrivningar	-88 800	-88 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 175 981	-1 087 181
Utgående restvärde enligt plan	7 774 848	7 863 648
<u>Grundförstärkning år 2002</u>		
Ingående anskaffningsvärde	738 890	738 890
Utgående anskaffningsvärde	738 890	738 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-258 945	-221 945
Årets avskrivningar	-37 000	-37 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-295 945	-258 945
Utgående restvärde enligt plan	442 945	479 945
<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	-23 400	-15 600
Årets avskrivningar	-7 800	-7 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 200	-23 400
Utgående restvärde enligt plan	125 550	133 350

1/ke
FG
AO
hr

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
<u>Renovering tak & fasad</u>		
Ingående anskaffningsvärde	1 159 591	1 159 591
Utgående anskaffningsvärde	1 159 591	1 159 591
Årets avskrivningar	-34 800	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 800	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 124 791</u>	<u>1 159 591</u>
Totalt utgående restvärde enligt plan	<u>9 972 434</u>	<u>10 140 834</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 051 000	7 514 000
Taxeringsvärde mark	4 013 000	3 024 000
Totalt	13 064 000	10 538 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Avräkning skatter och avgifter	1 482	1 481
Summa	<u>1 482</u>	<u>1 481</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förskottsbetald försäkring Trygg Hansa	5 399	5 190
Com Hem	3 579	3 402
Summa	<u>8 978</u>	<u>8 592</u>

1/11 FG. WJK
AD. B

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2009-12-31	3 921 985	698 020	362 449	-462 051
Överföring till underhållsfond		-678 020		
Ianspråktagande av underhållsfond				
Balansering av föregående års resultat			215 969	462 051
Årets resultat				<u>34 984</u>
Eget kapital 2010-12-31	<u>3 921 985</u>	<u>20 000</u>	<u>578 418</u>	<u>34 984</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2011 enl låneavtal	Lånebelopp 2010-12-31
Swedbank	1,98	rörligt		4 400 000
Swedbank	1,85	rörligt		1 400 000
Totalt				5 800 000

MR FG
40/11

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Beräknad ränta	6 373	3 599
Förskottsbetalda årsavgifter	82 473	33 215
Fjärrvärme dec	23 356	0
Uppl styrelsearvoden	0	3 980
El dec	2 138	2 000
Inventarier	15 241	0
Summa	<u>129 581</u>	<u>42 794</u>

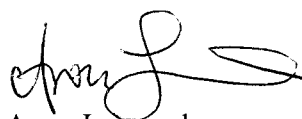
Uppsala den 10/2 2011.



Anders Alm



Gösta Ivarsson



Aron Jerremalm

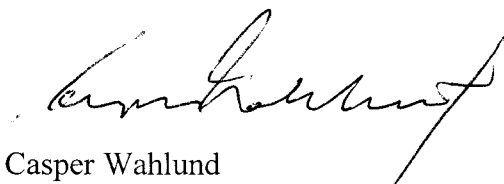


Mikael Kaulanen



Fredrik Gustafson

Min revisionsberättelse har avgivits 15/2 2011.



Casper Wahlund