

**Brf Fjärdingen 11**  
**Org nr 716447-6298**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2009**

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 utgörs av två bostadshus, Fjärdingen 11:1 och 11:12 i Uppsala kommun, innehållande 11 lägenheter och två lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fjärdingen 11:12 är byggd 1986.

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 snöröjning och halkbekämpning. SITA AB och Returpapperscentralen, halva året var, har kontrakterats för bortforsling av sorterat hushållsavfall.

### **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 2009. Styrelsen har en lagenlig policy när det gäller andrahandsuthyrning och under första halvåret 2009 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 2009-04-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinare        Anders Alm, ordförande, valdes 2008 för två år  
                  Gösta Ivarsson, kassör, valdes 2008 för två år  
                  Aron Jerremalm, sekreterare, valdes 2009 för två 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**

Den mest omfattande och viktigaste händelsen under 2009 har varit renovering av tak och fasad på A-huset.

De franska fönstren i lägenhet nr 3 /högst upp i A-huset/ har renoverats på grund av vattenskada. Tvättmaskinerna har renoverats två gånger.

Det trädgårdsliknande utrymmet på gården har delvis återställts efter renoveringsarbetet.

### **Ekonomi**

Kostnaden för renoveringen av tak och fasad har totalt blivit ca 1 880 000 kronor inklusive konsultarvoden. Renoveringen blev ca 500 000 kronor dyrare än beräknat och det beror till största delen på att det låg ett plåttak, sedan början av 1900-talet, som på grund av ålder måste tas bort. I denna kostnad ingår också hyresreducering för hyresgästerna vilka under en tid inte kunde bedriva verksamhet i sina lokaler. Bilplatserna debiterades inte under renoveringstiden.

Föreningen har bytt långivare från Nordea till Swedbank samt tagit ett nytt lån på 1 400 000 till rörlig ränta och amorteringsfritt, för att täcka kostnaderna för renoveringen. Resterande medel fanns sparade sedan tidigare.

Räntekostnaden för våra lån kommer att bli lägre än tidigare så länge den rörliga räntan är låg. Den kommande styrelsen må överväga bindning av våra lån innan räntorna stiger framöver.

W  
AO  
WA

## Övrigt

Lantmäteriet har, enligt förordning om ett rikstäckande lägenhetsregister, godkänt ny numrering av föreningens lägenheter. Detta har meddelats lägenhetsinnehavarna.

## Verksamhet under 2010

Gården skall snyggas upp. Målning av fönsterbleck A-huset. Värmeförsörjningen i A-huset måste ses över.

## Föreningens ekonomi

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1272 kr/lgh eller 0,4 % av fastighetens totala taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

### Budget för nästa år

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

## Flerårsjämförelse

		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning	kr	807 533	826 611	735 018
Resultat	kr	-462 051	40 078	-158 943
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	698 020	657 942	737 821
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	468,0	435,0	392,9
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 726,0	4 693,0	4 795,5
Genomsnittlig skuldränta	%	2,5	5,2	3,9
Fastighetens belåningsgrad	%	43,4	47,8	48,3
Taxeringsvärde	tkr	10 538	10 538	10 538

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

UKA  
kr AD

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	362 449
Årets resultat	-462 051
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-99 602

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till underhållsfond reserveras	20 000
att av underhållsfond ianspråktas	-698 020
att i ny räkning överförs	578 418
	<hr/>
	-99 602

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

UKS  
7 AD

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Intäkter	2	808 009	794 076
Övriga intäkter		0	32 535
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>808 009</b>	<b>826 611</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	3	-982 768	-367 915
Fastighetsskatt		-33 772	-32 980
Övriga externa kostnader		-24 338	-26 706
Personalkostnader	4	-3 980	-4 975
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 044 858</b>	<b>-432 576</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-133 600	-133 600
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-370 449</b>	<b>260 435</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		230	7 963
Räntekostnader		-91 832	-228 320
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-91 602</b>	<b>-220 357</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-462 051</b>	<b>40 078</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-462 051</b>	<b>40 078</b>

Ulf  
hr AD

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	10 140 834	9 153 281
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 140 834</b>	<b>9 153 281</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	7 481	-463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	8 592	8 301
		16 073	7 838
Kassa och bank		237 324	377 054
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>253 397</b>	<b>384 892</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 394 231</b>	<b>9 538 173</b>
 <b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 921 985	3 921 985
Underhållsfond		698 020	657 942
		4 620 005	4 579 927
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		362 449	362 449
Årets resultat		-462 051	40 078
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 520 403</b>	<b>4 982 454</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 800 000	4 273 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 800 000</b>	<b>4 273 625</b>

*W*  
*AD*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		32 317	40 537
Skatteskulder		2 697	8 346
Övriga kortfristiga skulder		0	95 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	38 814	137 711
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>73 828</b>	<b>282 094</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 394 231</b>	<b>9 538 173</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar Fjärdingen 11;1		3 002 000	3 002 000
Fastighetsinteckningar Fjärdingen 11;12		4 698 000	4 698 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## 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>2009</u>	<u>2008</u>
Hyror	355 175	370 998
Garage och p-platser	16 300	17 400
Årsavgifter	436 008	405 378
Kravavgift	50	300
Övriga intäkter	476	0
<b>Summa</b>	<b><u>808 009</u></b>	<b><u>794 076</u></b>

W  
K AD

**Not 3 Fastighetskostnader**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Snöröjning	0	6 130
Hissavtal	3 942	1 904
Hissbesiktning	0	688
Övriga fastighetskostnader	17 814	11 372
Reparationer	36 859	130 270
Reparationer byggnad	698 020	0
Reparationer hiss	1 068	12 254
El	25 245	20 930
Fjärrvärme	116 432	105 562
Vatten och salt	29 565	28 876
Sophämtning	28 098	26 061
Fastighetsförsäkring	12 117	11 016
Kabel-tv	13 608	12 852
<b>Summa</b>	<b><u>982 768</u></b>	<b><u>367 915</u></b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Styrelsearvoden	3 980	4 975
<b>Summa</b>	<b><u>3 980</u></b>	<b><u>4 975</u></b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	8 950 829	8 950 829
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 950 829</b>	<b>8 950 829</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-998 381	-909 581
Årets avskrivningar	-88 800	-88 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 087 181</b>	<b>-998 381</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>7 863 648</b>	<b>7 952 448</b>

*Handwritten signature and initials*

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<b><u>Grundförstärkning år 2002</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	738 890	738 890
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>738 890</b>	<b>738 890</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-221 945	-184 945
Årets avskrivningar	-37 000	-37 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-258 945</b>	<b>-221 945</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>479 945</b>	<b>516 945</b>
<b><u>Mark</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	504 300	504 300
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>504 300</b>	<b>504 300</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>504 300</b>	<b>504 300</b>
<b><u>Ombyggnad</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	156 750	156 750
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>156 750</b>	<b>156 750</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 600	-7 800
Årets avskrivningar	-7 800	-7 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 400</b>	<b>-15 600</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>133 350</b>	<b>141 150</b>
<b><u>Renovering tak &amp; fasad</u></b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 159 591	38 438
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 159 591</b>	<b>38 438</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 159 591</b>	<b>38 438</b>
<b>Totalt utgående restvärde enligt plan</b>	<b>10 140 834</b>	<b>9 153 281</b>

11/11  
AD

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 514 000	7 514 000
Taxeringsvärde mark	3 024 000	3 024 000
<b>Totalt</b>	<b>10 538 000</b>	<b>10 538 000</b>

**Not 6 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Avräkning balkonger	0	-476
Avräkning skatter och avgifter	1 481	13
<b>Summa</b>	<b><u>1 481</u></b>	<b><u>-463</u></b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förskottsbetald försäkring Trygg Hansa	5 190	4 899
Com Hem	3 402	3 402
<b>Summa</b>	<b><u>8 592</u></b>	<b><u>8 301</u></b>

**Not 8 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	3 921 985	657 942	362 449	40 078
Överföring till underhållsfond		40 078		
Ianspråktagande av underhållsfond				
Balansering av föregående års resultat			-	-40 078
Årets resultat				-462 051
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>3 921 985</b>	<b>698 020</b>	<b>362 449</b>	<b>-462 051</b>

-  
H J

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2010 enl låneavtal	Lånebelopp 2009-12-31
Swedbank	1,55	rörligt	-	4 400 000
Swedbank	1,43			1 400 000
<b>Totalt</b>			-	<b>5 800 000</b>

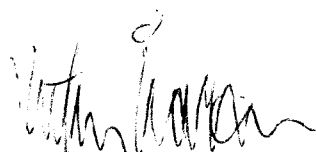
**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Beräknad ränta	3 599	11 299
Förskottsbetalda årsavgifter	33 215	123 593
Avfall dec	0	795
Uppl styrelsearvodet	3 980	0
El, dec	2 000	2 024
<b>Summa</b>	<b><u>42 794</u></b>	<b><u>137 711</u></b>

Uppsala den 16/2 2010.



Anders Alm

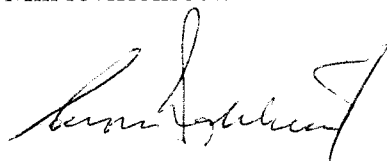


Gösta Ivarsson



Aron Jerremalm

Min revisionsberättelse har avgivits 22/2 2010.



Casper Wahlund

# Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastignetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.