

Årsredovisning
för
Brf Fagra Fjärdingen

716462-0655

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Fagra Fjärdingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 533 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-04.

Föreningens fastighet, Fjärdingen 12:7, bebyggdes 1957 av Uppsala Läns Brandstodsbolag (nu Länsförsäkringar Uppsala) och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 28 lägenheter och 7 lokaler, varav 1 lägenhet och 6 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns ett garage med 17 p-platser och 2 mc-platser.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsyta: 2 683 kvm Total lokalyta: 776 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Barnmorskemottagning	68,0	2018-04-30
Psykolog/läkare	114,0	2017-09-30
KBT-mottagning	99,0	2019-02-28
Juridisk konsult	172,0	2018-04-30
Friskvård	105,0	2018-12-31
Kontorshotell	148,0	varierar (2016-03-31--2016-12-31)

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 243 kronor per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 126 265 (126 265) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-06 bestått av:

Ordinarie	Ingemar Åkeson	ordförande
	Jan Wemming	sekreterare
	Anders Gustafsson	
	Per-Åke Jakobsson	
	Inger Jansson	
	Bo Bjerking	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Mattias Eklöf	KPMG
Suppleant	Malin Härdell	KPMG

Valberedning	Stig Ahlin	
	Hans Blomberg	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma skedde 2015-10-18 p g a stadgeändring.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Svensk Markservice AB och städningen av SSIU Städservice i Uppsala AB.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fastighetens tekniska status

2014 Flertalet fönster i de tre huskropparna har bytts ut.

2015 Delar av kallvattensystemet har bytts ut och nytt styrsystem för värme har tagits i bruk.

Konditionsbesiktning av fastigheten genomförs löpande under året och sammanfattas i samband med uppdatering av underhållsplanen.

A 12

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 459 432 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 245 781 kr, vilket har belastat resultatet.

Under året har delar av ventilationssystemet renoverats i en av huskropparna. De väsentligaste punkterna i underhållsplanen är renovering av rör för vatten och avlopp, utredning påbörjad.

Medlemsinformation

Lägenhets- och lokalöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelse. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 43 medlemmar, avgående 4 och tillkommande 7, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 46 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4 % från 1/4 2015.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand, får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 969	2 890	2 863	2 770
Resultat efter finansiella poster(tkr)	120	-544	465	277
Soliditet (%)	65,8	64,8	67,2	66,1
Kassalikviditet (%)	105,0	101,9	118,0	79,7
Reservering yttre reparationsfond(tkr)	121	121	120	105
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	121	932	812	708
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	598	582	556	551
Lån kronor per kvm yta	4 915	5 118	4 691	4 842

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition



Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 714 160
årets vinst	120 393
	-1 593 767
behandlas så att	
reservering yttre reparationsfond	121 317
i ny räkning överföres	-1 715 084
	-1 593 767

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

[Handwritten signatures]

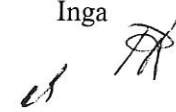
Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 969 033	2 889 700
Övriga rörelseintäkter		8 978	5 787
Summa rörelseintäkter		2 978 011	2 895 487
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 660 657	-2 218 980
Övriga externa kostnader	5	-173 754	-152 699
Personalkostnader	6	-67 924	-61 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 722	-501 122
Summa rörelsekostnader		-2 419 057	-2 934 628
Rörelseresultat		558 954	-39 141
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		618	3 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 179	-508 632
Summa finansiella poster		-438 561	-504 875
Resultat efter finansiella poster		120 393	-544 016
Resultat före skatt		120 393	-544 016
Årets resultat		120 393	-544 016

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 421 744	50 878 781
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	59 685
Summa materiella anläggningstillgångar		50 421 744	50 938 466
Summa anläggningstillgångar		50 421 744	50 938 466
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		984	205
Övriga fordringar	9	503 695	273 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 177	42 709
Summa kortfristiga fordringar		551 856	315 970
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		697 318	1 005 010
Summa kassa och bank		697 318	1 005 010
Summa omsättningstillgångar		1 249 174	1 320 980
SUMMA TILLGÅNGAR		51 670 918	52 259 446

Handwritten signatures

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	35 465 551	35 465 551
Yttre reparationsfond		121 317	932 236
Summa bundet eget kapital		35 586 868	36 397 787
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 714 160	-1 981 063
Årets resultat		120 393	-544 016
Summa fritt eget kapital		-1 593 767	-2 525 079
Summa eget kapital		33 993 101	33 872 708
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	16 440 000	17 042 500
Övriga skulder		48 359	48 359
Summa långfristiga skulder		16 488 359	17 090 859
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		560 000	560 000
Leverantörsskulder		160 795	215 640
Skatteskulder		9 987	5 037
Övriga skulder	14	30 534	7 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	428 142	507 363
Summa kortfristiga skulder		1 189 458	1 295 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 670 918	52 259 446
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		26 000 000	26 000 000
Summa ställda säkerheter		26 000 000	26 000 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	100 år
Byggnadsinventarier före 2014	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	60 600	59 400
Hysesintäkter lokaler	1 099 094	1 093 873
Hysesintäkter garage och p-platser	142 188	140 070
Fastighetsskatt	54 882	54 884
Årsavgifter bostäder	1 561 478	1 486 860
Årsavgifter lokaler	43 248	41 174
Rabatter årsavgifter bostäder	-5 826	0
Kabel-TV / Internet	30 827	29 900
Hysesbortfall	-17 458	-16 461
Övriga ersättningar och intäkter	1 189	900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 789	4 887
	2 978 011	2 895 487

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	459 432	171 153
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	245 781	951 914
	705 213	1 123 067

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	125 629	122 973
Obligatorisk ventilationskontroll	9 553	0
Besiktning / Serviceavtal	61 167	56 546
Yttre skötsel / Snöröjning	28 486	-3 175
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 244	0
Fastighetsel	85 282	95 507
Uppvärmning	364 481	371 890
Vatten	42 997	41 042
Sophämtning	41 426	42 169
Fastighetsförsäkring	47 657	43 037
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	432 695
Försäkringsersättningar	0	-248 207
Kabel-TV / Internet	31 328	32 186
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	111 194	109 249
	955 444	1 095 912

M A

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	50 015	35 551
Revisionsarvode	12 108	18 953
Förvaltningsarvode	56 976	54 828
Övriga externa tjänster/kostnader	680	520
Övriga förbrukningsinventarier/material	53 975	42 846
	173 754	152 698

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	40 200	40 200
Löner/arvode fastighetsansvarig	20 000	15 000
Sociala avgifter	6 146	5 635
Bilersättningar skattefria	1 578	992
	67 924	61 827

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	45 703 651	44 143 651
Nyanskaffningar fönster		1 560 000
Ingående anskaffningsvärden mark	10 162 900	10 162 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 866 551	55 866 551
Ingående avskrivningar	-4 987 770	-4 546 333
Årets avskrivningar	-457 037	-441 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 444 807	-4 987 770
Utgående redovisat värde	50 421 744	50 878 781
Taxeringsvärden byggnader	26 400 000	26 400 000
Taxeringsvärden mark	14 039 000	14 039 000
	40 439 000	40 439 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	625 932	625 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	625 932	625 932
Ingående avskrivningar	-566 247	-506 562
Årets avskrivningar	-59 685	-59 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-625 932	-566 247
Utgående redovisat värde	0	59 685

dy *PP*

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	684	702
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	503 011	272 354
	503 695	273 056

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 678	35 431
Förutbetald kabel-TV	7 415	7 278
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 083	0
	47 176	42 709

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 465 551	932 236	-1 981 063	-544 016
Disposition av föregående års resultat:		-810 919	266 903	544 016
Årets resultat				120 393
Belopp vid årets utgång	35 465 551	121 317	-1 714 160	120 393

De utjämningsfundsmedel som avsattes i ekonomisk plan är till fullo utnyttjade. Kvarstående belopp att utbetala (utöver avsättningen enligt ekonomisk plan) för utjämningsfundsutfästelser uppgår vid året slut till 44 tkr.

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	30 915 176	30 915 176
Ej inbetalda insatser	-688 800	-688 800
Upplåtelseavgifter (BRF)	5 239 175	5 239 175
	35 465 551	35 465 551



Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	3,20	2018-10-17	5 750 000	5 900 000
Nordea	1,85	2020-05-20	5 070 000	5 332 500
Nordea	2,50	2017-02-18	4 220 000	4 380 000
Nordea	0,78	2017-10-18	1 960 000	1 990 000
			17 000 000	17 602 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-560 000	-560 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 200 000 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-30 479	-35 868
Mervärdesskatt	40 828	24 527
Källskatter	15 060	14 310
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 125	4 870
	30 534	7 839

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	32 262	78 001
Förskottsbetalda hyror och avgifter	302 524	282 395
Upplupna driftskostnader	5 000	0
Upplupna avtalskostnader	11 133	16 750
Upplupna uppvärmningskostnader	54 049	62 262
Upplupna elavgifter	7 173	8 788
Beräknat arvode för revision	16 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 167
	428 141	507 363

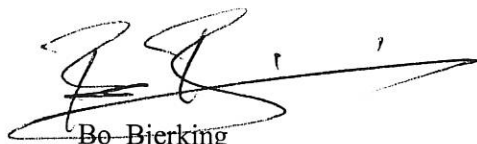
Uppsala den 7 mars 2016



Per-Åke Jakobsson



Inger Jansson



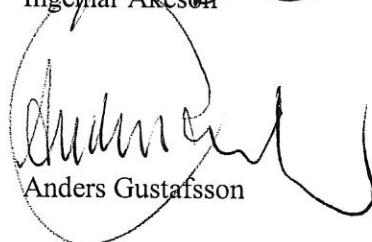
Bo Bjerking



Ingemar Åkeson



Jan Wemming



Anders Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 11/4 2016



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fagra Fjärdingen, org. nr 716462-0655

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fagra Fjärdingen för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Fagra Fjärdingens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fagra Fjärdingen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 11 april 2016



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor