
Brf Verdandi i Uppsala

Org nr 717600-1225

Årsredovisning för räkenskapsåret 2006

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinare:

Ordförande Birgitta Oliveira e Silva
Kassör Inger Andersson
Sekreterare Gustav Levin

Suppleanter: Sylvia Molander
David Almqvist

Revisor

Revisor Magnus Falklöf
Suppleant Henrik Ortsäter

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Under 2005 ombildades bostadsföreningen Verdandi UPA till bostadsrättsföreningen Verdandi i Uppsala

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket den 16 juni 2005.

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Verdandi i Uppsala med organisationsnummer 717600-1225. Antal medlemmar med bostadsrätt är tolv. Föreningens tillgångar uppgick per 2006-12-31 till 3656855 kronor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services AB.

Den tekniska förvaltningen har handhåfts av DA Förvaltning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5/3 2006.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Under året har Sofie Sjöström (lgh nr2) begärt och beviljats medlemskap i föreningen samtidigt har Tea Sundström ansökt och beviljats utträde. Per Myrsten har tillträtt och beviljats medlemskap. (15 lgh nr 5)
Samtidigt har Barbro Halén ansökt och beviljats utträde. Linda Jönsson och Mathias Johansson (lgh nr 8) har begärt medlemskap i föreningen samtidigt som Pernilla Malmer och Magnus Falklöf har begärt och beviljats utträde.

Fastigheten

Fastigheten, Fålhagen 17:3 i Uppsala består av ett bostadshus med innehållande 13 lägenheter.

Taxeringsvärde 2004 6766000 kronor. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Uppsala.

Fastighetsunderhåll

Under 2006 har det inte gjorts några större underhållsåtgärder på fastigheten. En dast smärre åtgärder har vidtagits. Bl.a. har vi låtit Bjerling mäta upp lägenheterna. Inför 2007 planeras det åtgärder av fönsterkarmar och balkongdörrar.

Årets finansiella resultat

Årets resultat blev ett överskott på 47 508 kr kronor, att jämföra med det budgeterade överskottet på 20000 kronor. De två enskilt största faktorerna till det positiva resultatet var lägre fjärrvärmekostnader och lägre räntekostnader än vad som budgeterats för, samt ej genomförda ommålningar av balkongdörrar och fönster. Detta beror på flera faktorer. B.l.a. pågående resonemang med Resecentrum hur bullerfrågan skall lösas. Skall Resecentrum bidra med kostnader för byte av fönster till 3-glas eller inte. Därför avvaktar vi. Bullermätning utomhus har skett. Resultatet ger vid handen att värdena klart överstiger gällande normer. Då inomhusmätning gjordes hade vi "otur". Det var en ovanligt lugn vecka. Vi har ännu inte fått resultaten.

Årsavgifter

Årsavgifterna föreslås av styrelsen att vara oförändrade under 2007.

Flerårsjämförelse

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning	kr	592 912	592 912
Resultat	kr	47 508	58 902
Underhållsfond	kr	281 829	261 829
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	539,5	539,5
Lån per kvm bostadsyta	kr	2 698,4	2 782,1
Genomsnittlig skuldränta	%	3,6	3,7
Fastighetens belåningsgrad	%	97,8	97,6
Taxeringsvärde	tkr	6 766	6 766

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	27 936
Årets resultat	47 508
	<u>75 444</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>75 444</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

till underhållsfond	20 000
att i ny räkning överförs	55 444
	<u>75 444</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2006	2005
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	592 912	593 917
Summa nettoomsättning		592 912	593 917
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-268 926	-252 594
Fastighetsskatt		-33 830	-31 851
Administrationsomkostnader		-33 561	-30 341
Övriga kostnader		-724	-443
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-337 041	-315 229
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-105 875	-105 875
Resultat före finansiella poster		149 996	172 813
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		4 777	2 359
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-107 265	-116 270
Summa resultat från finansiella investeringar		-102 488	-113 911
Resultat efter finansiella poster		47 508	58 902
Årets resultat		47 508	58 902

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier	4	0	5 375
Byggnader och mark	5	3 030 781	3 131 281
		<u>3 030 781</u>	<u>3 136 656</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 030 781</u>	<u>3 136 656</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		606	600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	5 006	4 051
		<u>5 612</u>	<u>4 651</u>
Kassa och bank		551 374	515 548
Summa omsättningstillgångar		<u>556 986</u>	<u>520 199</u>
Summa tillgångar		<u>3 587 767</u>	<u>3 656 855</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		72 000	72 000
Reservfond		3 000	3 000
Underhållsfond		281 828	261 828
		<u>356 828</u>	<u>336 828</u>

Balansräkning	Not	2006-12-31	2005-12-31
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		27 935	-10 966
Årets resultat		47 508	58 902
Summa eget kapital		432 271	384 764
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 873 480	2 965 480
Summa långfristiga skulder		2 873 480	2 965 480
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	92 000	92 000
Leverantörsskulder		13 880	26 236
Skatteskulder		4 879	3 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	171 257	184 651
Summa kortfristiga skulder		282 016	306 611
Summa eget kapital och skulder		3 587 767	3 656 855
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Verdandi årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande

Byggnader	2 %
Stamreparationer	2,5%
Inventarier	20%

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens underhållsfond

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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>
Årsavgifter	592 912	592 912
Skattereduktion	0	1 005
Summa	592 912	593 917

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Fastighetsskötsel & städ	55 080	53 807
Övriga fastighetskostnader	7 250	3 617
Reparationer	16 161	17 735
El	18 407	14 106
Fjärrvärme	119 701	123 977
Vatten & salt	28 911	12 760
Sophämtning	10 423	10 391
Fastighetsförsäkring	7 852	11 287
Kabel tv	5 141	4 914
Summa	268 926	252 594

Not 4 Inventarier

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 625	79 625
Utgående anskaffningsvärde	79 625	79 625
Ingående avskrivningar	-74 250	-68 875
Årets avskrivningar	-5 375	-5 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	74 250
Utgående restvärde enligt plan	0	5 375

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	303 000	303 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 000	303 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-220 580	-214 480
Årets avskrivningar	-6 100	-6 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 680	-220 580
Utgående restvärde enligt plan	76 320	82 420
Rot-arbeten		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 754 225	3 754 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 754 225	3 754 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-705 364	-610 964
Årets avskrivningar	-94 400	-94 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-799 764	-705 364
Utgående restvärde enligt plan	2 954 461	3 048 861
Totalt utgående restvärde enligt plan	<u>3 030 781</u>	<u>3 131 281</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 902 000	4 902 000
Taxeringsvärde mark	1 864 000	1 864 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	6 766 000	6 766 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Länsförsäkringar	2 617	2 822
Com Hem	2 389	1 229
Summa	<u>5 006</u>	<u>4 051</u>

Not 7 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat- resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2005-12-31	72 000	3 000	261 829	-10 966	58 902
Överföring till underhållsfond			20 000		
Balansering av föregående års resultat				38 902	-58 902
Årets resultat					<u>47 508</u>
Eget kapital 2006-12-31	72 000	3 000	281 829	27 936	47 507

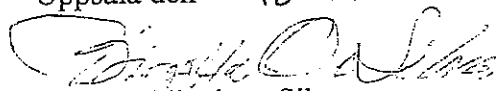
Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2007 enl låneavtal	Lånebelopp 2006-12-31
Spintab	3,34	rörligt	40 000	674 396
Spintab	4,14	10-09-24	52 000	991 084
Spintab	3,72	09-01-09	0	1 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-92 000
Totalt			92 000	2 965 480

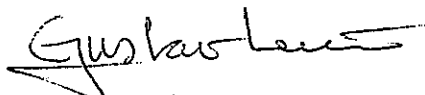
Not 9 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2006-12-31</u>	<u>2005-12-31</u>
Vattenfall (fjärrväme)	11 613	13 178
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	136 429	148 195
Vattenfall (el)	3 490	598
Upplupen ränta	16 725	19 858
Fastighetsförsäkring	0	2 822
Styrelsearvoden	3 000	0
Summa	<u>171 257</u>	<u>184 651</u>

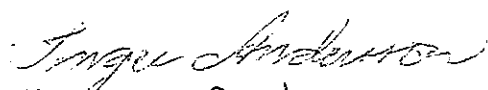
Uppsala den 13/3 2007


Birgitta Oliveira e Silva

David Almqvist


Gustav Ledin

Sylvia Melander


Inger Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2007

Magnus Falklöf


Henrik Ortsäter