

Brf Verdandi i Uppsala
Org nr 717600-1225

Årsredovisning för räkenskapsåret 2007

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 Sofie Sjöström
Sekreterare Gustav Levin

Suppleanter: Sylvia Molander
Per Myrsten

Revisor

Revisor Jan Nylund
Suppleant Mathias Johansson

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 26/3 2007.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Under året har Rolf Edlund & B.M. Mattsson (lgh nr 6) begärt och beviljats medlemskap i föreningen. Samtidigt har David Almqvist & Veronica Hjärner ansökt 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 2007 har vi kittat om fönster, balkonger och trapphus. Genomgående fönsterreovering har

genomförts. Vi har haft en ojämn temperaturfördelning i alla lägenheter i Brf Verdandi varför vi gjort en översyn av denna. Orsaken var att alla ledningar var för vida. Därför har vi strypt alla ledningar genom att tilsätta en ventil till elementen. Därefter har alla tillflöden och termostat ställts in på 22 grader. Nu har vi erhållit en jämn temperaturfördelning i samtliga lägenheter och därmed en ökad komfort.

Denna investering har kostnadsförts som reparation och underhåll med 298 tkr år 2007. Under 2008 kommer Brf Verdandi lös upp underhållsfonden med 298 tkr, vilket medför att resultatet kommer att förbättras med 298 tkr 2008.

Årets finansiella resultat

Årets resultat blev ett underskott på 265 655,72 kronor, att jämföra med det budgeterade överskottet på 20 500 kronor.

Orsaken till avvikelsen beror på vad som omnämns under fastighetsunderhåll i punkten ovan. De investeringar på 298 tkr som gjorts under året har kostnadsförts som reparation och underhåll. I övrigt har kostnaderna i grova drag matchat budgeten.

Årsavgifter

Årsavgifterna föreslås av styrelsen att vara oförändrade under 2008.

Flerårsjämförelse

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning	kr	592 912	592 912
Resultat	kr	-265 665	47 508
Underhållsfond	kr	301 829	281 829
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	539,5	539,5
Lån per kvm bostadsyta	kr	2 614,6	2 698,4
Genomsnittlig skuldränta	%	3,9	3,6
Fastighetens belåningsgrad	%	94,9	97,8
Taxeringsvärde	tkr	9 130	6 766

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

2007 2006

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	55 443
Årets resultat	-265 666
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-210 223</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

till underhållsfond	20 000
att ur underhållsfond ianspråkstags	-298 178
att i ny räkning överförs	67 945
	<hr/>
	<u>-210 233</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2007	2006
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	592 912	592 912
Övriga intakter		2 500	0
Summa nettoomsättning		595 412	592 912
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-589 621	-268 926
Fastighetskatt		-27 064	-33 830
Administrationsomkostnader		-36 142	-33 561
Övriga kostnader		-1 482	-724
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-654 309	-337 041
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-100 500	-105 875
Resultat före finansiella poster		-159 397	149 996
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		9 480	4 777
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-115 643	-107 265
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-106	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-106 269	-102 488
Resultat efter finansiella poster		-265 666	47 508
Årets resultat		-265 666	47 508

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4, 5	2 930 281	3 030 781
Summa anläggningstillgångar		2 930 281	3 030 781
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		-1	606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	2 508	5 006
		2 507	5 612
Kassa och bank		306 998	551 374
Summa omsättningstillgångar		309 505	556 986
Summa tillgångar		3 239 786	3 587 767
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		72 000	72 000
Reservfond		3 000	3 000
Underhållsfond		301 829	281 828
		376 829	356 828
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		55 443	27 935
Årets resultat		-265 666	47 508
Summa eget kapital		166 606	432 271

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 781 480	2 873 480
Summa långfristiga skulder		<u>2 781 480</u>	<u>2 873 480</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	92 000	92 000
Leverantörsskulder		25 863	13 880
Skatteskulder		-4 071	4 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	177 908	171 257
Summa kortfristiga skulder		<u>291 700</u>	<u>282 016</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 239 786</u>	<u>3 587 767</u>
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 är 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>2007</u>	<u>2006</u>
Årsavgifter	592 912	592 912
Summa	592 912	592 912

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fastighetsskötsel & städ	64 301	55 080
Övriga fastighetskostnader	4 149	7 250
Reparationer	64 718	16 161
El	14 941	18 407
Fjärrvärme	114 624	119 701
Vatten & salt	35 377	28 911
Sophämtning	16 066	10 423
Fastighetsförsäkring	11 078	7 852
Kabel tv	12 368	5 141
Reparation byggnad	252 000	0
Summa	589 622	268 926

Not 4 Inventarier

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 625	79 625
Utgående anskaffningsvärde	79 625	79 625
Ingående avskrivningar	-79 625	-74 250
Årets avskrivningar	0	-5 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 625	-79 625

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	303 000	303 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 000	303 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-226 680	-220 580
Årets avskrivningar	-6 100	-6 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 780	-226 680
Utgående restvärde enligt plan	70 220	76 320
Rot-arbeten		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 754 225	3 754 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 754 225	3 754 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-799 764	-705 364
Årets avskrivningar	-94 400	-94 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-894 164	-799 764
Utgående restvärde enligt plan	2 860 061	2 954 461
Totalt utgående restvärde enligt plan	<u>2 930 281</u>	<u>3 030 781</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	4 902 000
Taxeringsvärde mark	2 930 000	1 864 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 130 000	6 766 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Länsförsäkringar	0	2 617
Com Hem	2 508	2 389
Summa	<u>2 508</u>	<u>5 006</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 2006-12-31	72 000	3 000	281 829	27 936	47 507
Överföring till underhållsfond			20 000		
Balansering av föregående års resultat				27 508	-47 508
Årets resultat					<u>-268 166</u>
Eget kapital 2007-12-31	<u>72 000</u>	<u>3 000</u>	<u>301 829</u>	<u>55 443</u>	<u>-268 167</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

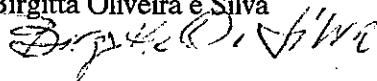
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2008 enl låneavtal	Lånebelopp 2007-12-31
Spintab	5,00	rörligt	40 000	634 396
Spintab	4,14	10-09-24	52 000	939 084
Spintab	3,70	09-01-09	0	1 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-92 000
Totalt			92 000	2 781 480

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

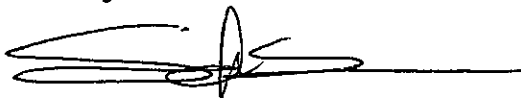
	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Vattenfall (fjärrväme)	0	11 613
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	148 228	136 429
Vattenfall (el)	2 237	3 490
Upplupen ränta	16 443	16 725
Styrelsearvodet	11 000	3 000
Summa	<u>177 908</u>	<u>171 257</u>

Uppsala den ^{13/3} 2008

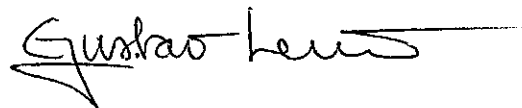
Birgitta Oliveira e Silva



Sofie Sjöström



Gustav Levin



Min revisionsberättelse har lämnats den ^{28/3} 2008

Jan Nylund

