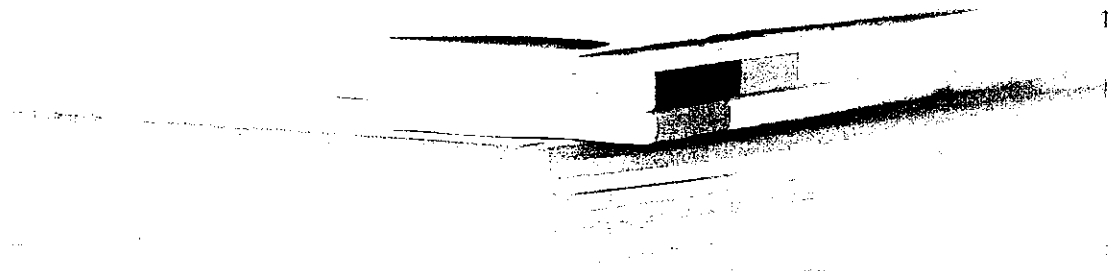


Årsredovisning 2009

för

Brf Verdandi



Brf Verdandi i Uppsala
Org nr 717600-1225

Årsredovisning för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Information om verksamheten

Information om verksamheten för räkenskapsåret 2009

Under året har de södra balkongernas pelare blivit restaurerade.

Säkerheten i huset har förbättrats i och med byte av lås och portkod.

Avtalet med RIFLEX har sagts upp, en vicevärd har utsetts och ett nytt städföretag har anlåtats. Gräsklippare, röjsåg, lövblås och snöskyfflar har köpts in till föreningen.

Varje bostad har fått ett fyrsiffrigt nummer enligt lägenhetsregistrets standard.

Ett brandsäkerhetsarbete har startats där experter har rådfrågats. Nya brandvarnare har delats ut till våra medlemmar och planer finns på att förstärka brandskyddet ytterligare med brandsläckare, brandfilter och brandvarnare i gemensamma utrymmen.

En trädgårdsarkitekt från Grönare Liv anlätades och har gjort ett förslag till en ny trädgård.

Radonmätning har genomförts för att kontrollera vår inomhusmiljö och som komplement till energideklarationen.

Bjerkning har gjort en uppskattning av kostnader för reparation av skador som uppkommit p.g.a. bygget av resecentrum. Denna skall användas i våra krav om ersättning gentemot kommunen.

Köket och hallen i lägenhet Frodegatan 2B:1001 har blivit återställda efter en vattenskada. Ett tillägg har gjorts till bostadsrättsföreningens försäkring så att ingen medlem är oförsäkrad vid en liknande skada i framtiden.

Den uttjänta torkfläkten har bytts ut mot en ny av samma modell.

Gungställningen har monterats ner och förslats bort.

Redskapsskjulet har målats om och fått nya fönster.

Träden mot stationen har fått översyn och beskurits.

Alla godkända protokoll och interninformation är numera upplagda på hemsidan och skyddade med lösenord.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie

Ordförande: Mathias Johansson

Kassör: Sören Degler

Sekreterare: Britt Marie Mattsson

Suppleanter

Sylvia Molander

Claes Åsblom

Revisor

Jan Nylund

Föreningens ekonomiska plan

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Verdandi i Uppsala med organisationsnummer 717600-1225. Antal medlemmar med bostadsrätt är tolv. Föreningens tillgångar uppgick per 2009-12-31 till 2 944 271 kronor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services AB.
Den tekniska förvaltningen har handhåfts av Riflex AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11/3 2009. Styrelsen har under åren haft 11 st protokollförda sammanträden. Inga nya medlemmar under året.

Fastigheten

Fastigheten, Fålhagen 17:3 i Uppsala består av ett bostadshus med innehållande 13 lägenheter.
Taxeringsvärde 2008; 9 130 000 kronor.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 272 kr per lägenhet eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Årets finansiella resultat

Fastighetsskötsel, fastighetsskatt har varit under det budgeterade kostnaderna. Övriga fastighetskostnader, reparationer, el, fjärrvärme och räntekostnader har blivit högre än budgeterat.

Årsavgifter

Årsavgifterna föreslås av styrelsen att vara oförändrade under 2010.

Flerårsjämförelse

		<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning	kr	592 912	592 912	592 912	592 912
Resultat	kr	-1 465	-3 265	-265 665	47 508
Underhållsfond	kr	51 041	23 651	301 829	281 829
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	539,5	539,5	539,5	539,5
Lån per kvm bostadsyta	kr	2 444,3	2 530,9	2 614,6	2 698,4
Genomsnittlig skuldränta	%	3,0	4,4	3,9	3,6
Fastighetens belåningsgrad	%	90,0	95,0	96,0	97,8
Taxeringsvärde	tkr	9 130	9 130	9 130	6 766

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	37 300
Årets resultat	-1 465
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>35 835</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att överföra till underhållsfond	27 390
att i ny räkning överförs	8 445
	<hr/>
	<u>35 835</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Intäkter	2	592 912	592 912
Summa nettoomsättning		592 912	592 912
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-361 062	-342 197
Fastighetsskatt		-14 064	-15 600
Övriga externa kostnader		-43 166	-31 999
Personalkostnader		0	11 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-418 292	-378 796
Avskrivningar	4, 5	-100 500	-100 500
Resultat före finansiella poster		74 120	113 616
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		284	6 090
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-75 869	-122 952
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-19
Summa resultat från finansiella investeringar		-75 585	-116 881
Resultat efter finansiella poster		-1 465	-3 265
Årets resultat		-1 465	-3 265

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4, 5	2 885 406	2 829 781
Summa anläggningstillgångar		2 885 406	2 829 781
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		4 158	5 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	5 473	5 427
		<u>9 631</u>	<u>11 417</u>
Kassa och bank		205 359	305 597
Summa omsättningstillgångar		214 990	317 014
Summa tillgångar		3 100 396	3 146 795
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		72 000	72 000
Reservfond		3 000	3 000
Underhållsfond		51 040	23 651
		<u>126 040</u>	<u>98 651</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		37 300	67 955
Årets resultat		-1 465	-3 265
Summa eget kapital		161 875	163 341

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 597 480	2 689 480
Summa långfristiga skulder		<u>2 597 480</u>	<u>2 689 480</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	92 000	92 000
Leverantörsskulder		2 844	28 127
Skatteskulder		1 176	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	245 021	173 847
Summa kortfristiga skulder		<u>341 041</u>	<u>293 974</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 100 396</u>	<u>3 146 795</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 %
Stamreovering	2,5%
Renovering	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 underhållsfond.

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>
Årsavgifter	592 912	592 912
Summa	<u>592 912</u>	<u>592 912</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsskötsel & städ	44 280	58 891
Övriga fastighetskostnader	11 199	11 409
Reparationer	73 307	45 239
El	17 370	16 538
Fjärrvärme	156 891	153 900
Vatten & salt	23 316	21 035
Sophämtning	12 850	16 842
Fastighetsförsäkring	11 225	11 124
Kabel tv	10 624	7 220
Summa	<u>361 062</u>	<u>342 198</u>

Not 4 Inventarier

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 625	79 625
Utgående anskaffningsvärde	<u>79 625</u>	<u>79 625</u>
Ingående avskrivningar	-79 625	-79 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-79 625</u>	<u>-79 625</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	303 000	303 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 000	303 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-238 880	-232 780
Årets avskrivningar	-6 100	-6 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-244 980	-238 880
Utgående restvärde enligt plan	58 020	64 120
Rot-arbeten		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 754 225	3 754 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 754 225	3 754 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-988 564	-894 164
Årets avskrivningar	-94 400	-94 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 082 964	-988 564
Utgående restvärde enligt plan	2 671 261	2 765 661
Renoveringar 2009		
Inköp/aktivering	156 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	156 125	0
Totalt utgående restvärde enligt plan	<u>2 885 406</u>	<u>2 829 781</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	2 930 000	2 930 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 130 000	9 130 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Länsförsäkringar	2 817	2 771
Com Hem	2 656	2 656
Summa	<u>5 473</u>	<u>5 427</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 2008-12-31	72 000	3 000	23 651	67 955	-3 265
Överföring till underhållsfond			27 390		
Uttag ur underhållsfond	-	-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-30 655	3 265
Årets resultat					<u>-1 465</u>
Eget kapital 2009-12-31	<u>72 000</u>	<u>3 000</u>	<u>51 041</u>	<u>37 300</u>	<u>-1 465</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2010 enl låneavtal	Lånebelopp 2009-12-31
Swedbank	1,37	Rörligt	40 000	554 396
Swedbank	4,14	10-09-24	52 000	835 084
Swedbank	1,45	Rörlig	0	1 300 000
Totalt			92 000	2 689 480
Avgår kortfr del-nästa års amortering				-92 000
				2 597 480

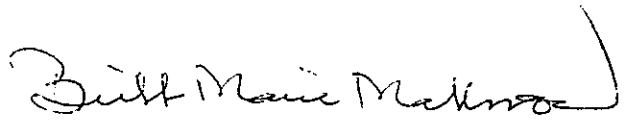
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Vattenfall (fjärrväme)	30 923	14 904
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	148 228	136 429
Vattenfall (el)	3 531	1 611
Upplupen ränta	7 876	18 643
Swedbank avgift	140	177
Uppsala Kommun sophämtning	0	1 117
Uppl Riflex fastighetsförvaltning	0	966
Sunnersta Bygg	42 800	0
JMAB	1 523	0
Bjerking	10 000	0
Summa	<u>245 021</u>	<u>173 847</u>

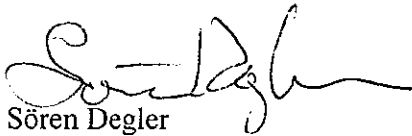
Uppsala den 21/3 2010



Mathias Johansson

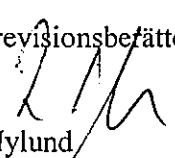


Britt-Marie Mattsson



Sören Degler

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2010



Jan Nylund

Brf Verdandi

BUDGET 2010

	Budget 2010	Budget 2009	Utfall 2009-12-31	% av budget 2008
INTÄKTER				
3020 Årsavgifter	592 900	592 900	592 912	100,0%
RÖRELSENS INTÄKTER	592 900	592 900	592 912	100,0%
KOSTNADER				
4100 Fastighetsskötsel & Städ	-15 000	-58 300	-44 280	76,0%
4190 Övriga fastighetskostnader	-4 000	-4 000	-11 199	280,0%
4300 Reparationer	-91 100	-27 300	-73 307	268,5%
4610 El	-17 000	-16 300	-17 370	106,6%
4620 Fjärrvärme	-126 000	-119 000	-156 891	131,8%
4630 Vatten	-22 900	-29 300	-23 316	79,6%
4640 Sophämtning	-13 200	-13 200	-12 850	97,3%
4710 Fastighetsförsäkring	-11 800	-11 600	-11 225	96,8%
4760 Kabel TV	-10 900	-10 500	-10 624	101,2%
FASTIGHETSKOSTNADER	-311 900	-289 500	-361 062	124,7%
4800 Fastighetsskatt	-15 300	-16 200	-14 064	86,8%
FASTIGHETSSKATT	-15 300	-16 200	-14 064	86,8%
5410 Förbrukningsinventarier	0	0	-16 291	
5460 Förbrukningsmaterial	-3 000	-5 000	-1 871	37,4%
6250 Porto	-1 000	-200	-336	168,0%
6480 Förvaltningsarvode	-17 600	-17 100	-17 064	99,8%
6570 Bankkostnader	-1 200	-1 200	-940	78,3%
6991 Övriga kostnader	-8 000	-8 000	-6 664	83,3%
ÖVRIGA KOSTNADER	-30 800	-31 500	-43 166	137,0%
7110 Styrelsearvode	0	0	0	
7510 Sociala avgifter	0	0	0	
PERSONAKOSTNADER	0	0	0	
7821 Avskrivning byggnader	-6 100	-6 100	-6 100	100,0%
7823 Avskrivning stamrenovering	-94 400	-94 400	-94 400	100,0%
AVSKRIVNINGAR	-100 500	-100 500	-100 500	100,0%
8310 Ränteintäkter	0	7 300	270	3,7%
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0	13	
8410 Räntekostnader	-57 000	-85 300	-75 869	88,9%
8423 Räntekostnader skatter			0	
FINANSIELLA INTÄKT/KOSTN	-57 000	-78 000	-75 586	96,9%
ÅRETS RESULTAT				
Avsättning underhållsfond	-77 400	-77 200	-1 466	-1,9%
Att balansera	0	0	-1 466	

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 inrestående 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/fastighetsinteckningar 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.