

Årsredovisning 2010

för

Brf Verdandi



Brf Verdandi i Uppsala
Org nr 717600-1225

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen avger följande årsredovisning:

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 6 |
| - balansräkning | 7 |
| - noter | 9 |

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie

Ordförande: Mathias Johansson

Kassör: Sören Degler

Sekreterare: Britt-Marie Mattson

Suppleanter

Sylvia Molander

Claes Åsblom

Revisor

Jan Nylund

Revisorsuppleant

Birgitta Oliveira e Silva

Föreningens firma tecknas av ordförande och kassör var för sig upp till 40 000 kronor. För summor över 40 000 kronor tecknas föreningens firma av ordförande och kassör i förening eller av styrelsen.

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Under 2005 ombildades bostadsföreningen Verdandi i UPA till bostadsrättsförening Verdandi i Uppsala. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket den 16 juni 2005.

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Verdandi i Uppsala med organisationsnummer 717600-1225. Antal medlemmar med bostadsrätt är 12. Föreningens tillgångar 2010-12-31 uppgår till 3 076 382 kronor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Visma Services AB.

Städning i trapphus och källare sköts av Mälardalsservice i Uppland.

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningens vicevärd.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten varav 2 extra föreningsstämmor och en ordinarie årsstämma. De 2 extra föreningsstämmorna gällde tillstånd för grannföreningen att bygga staket mot gården och att ta fram kontrakt med kommunen gällande den nya trädgården.

Under året har Daniel Söderström och Sofia Hedén (Frodegatan 2A:1202) begärt och beviljats medlemskap i föreningen. Samtidigt har Rolf Edlund och Britt-Marie Mattsson ansökt och beviljats utträde.

Fastigheten

Bostadsrättsförening Verdandi i Uppsala, Fålhagen 17:3, består av ett bostadshus med innehållande 13 lägenheter. Taxeringsvärde 2010; 11 196 000 kronor.

Fastigheten i allmänhet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar i Uppsala.

Sophantering med sopsortering sker i källsorteringshus på gården.

Alla lägenheter är anslutna till ComHem med bredbandsaccess.

I källaren finns bastu, cykelförråd, hobbyrum, tvättstuga, torkrum och styrelserum. tvättstugan är utrustad med två stycken tvättmaskiner, en mattvättmaskin, en torktumlare och ett torkrum.

Hemsida för information om föreningen och årsredovisningar finns på föreningens hemsida www.brfverdandi.se <<http://www.brfverdandi.se>>. Här finns även inloggningsskyddade sidor för medlemmar i föreningen. E-post kan skickas till föreningens egen E-postadress: info@brfverdandi.se <<mailto:info@brfverdandi.se>>.

Fastighetens tekniska status

OVK genomförd och godkänd 2009.

Pelarna på södra balkongerna renoverades 2009.

Värmesystemet renoverades 2007 och ställdes in för att hålla 22 grader i alla lägenheter.

Uppvärmningen består av vattenburen fjärrvärme med radiatorer.

Fönster kittades om och balkongdörrar fick översyn 2007.

Balkongerna renoverades 2001.

Vatten och avloppsstammar byttes ut 1993.

Energideklarationen

Utförd 2010-04-07 av Ramböll Sverige AB.

Husets energianvändning: 134 kWh/m² och år varav el 2kWh/m². Liknande hus 135-165 kWh/m² och år, nya hus 110 kWh/m². Radonmätning är utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.

Information om verksamheten

Ett omfattande brandskyddsarbete har genomförts där alla lägenheter har försetts med brandsläckare och brandfilt. Brandsläckare och sammanlänkade brandvarnare har även installerats på vind, i trappuppgångar och i källare.

Koden till ytterdörren har bytts och huvudnycklarna har förstörts enligt beslut från föregående årsmöte.

En snöslunga har införskaffats och har varit till stor nytta under den långa vintern.

Ett Bostadsrättstillägg har tillförts fastighetsförsäkringen för enklare hantering vid skada i lägenheterna. Detta innebär också att medlemmarna inte längre behöver betala för bostadsrätt i sin hemförsäkring.

Alla lägenheter har fått ett nytt nummer enligt Lantmäteriets anvisningar. De nya numren står anslagna på lägenhetstavlan i varje trappuppgång.

Kontrakt har skrivits med kommunen om trädgårdens planering och utformning. En trädgårdsgrupp har startats för planering och projektering av den nya grinden och staketet mot slanttrappen.

Grannföreningen har under året uppfört ett nytt staket mellan våra gårdar.

I syfte att öka föreningens likviditet har vi ansökt och beviljats en amorteringsfri period på våra lån hos Swedbank.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 277 kr per lägenhet eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet främgar av not 5.

Årets finansiella resultat

Fastighetsskötsel, rep. har varit under det budgeterade kostnaderna. Övriga fastighetskostnader, el, fjärrvärme och förbrukningsinventarier har blivit högre än budgeterat.

Årsavgifter

Årsavgifterna föreslås av styrelsen att vara oförändrade under 2011.

Flerårsjämförelse

| | | <u>2010</u> | <u>2009</u> | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 595 863 | 592 912 | 592 912 | 592 912 |
| Resultat | kr | 56 041 | -1 465 | -3 265 | -265 665 |
| Underhållsfond | kr | 78 431 | 51 041 | 23 651 | 301 829 |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | kr | 539,5 | 539,5 | 539,5 | 539,5 |
| Lån per kvm bostadsyta | kr | 2 403,0 | 2 444,3 | 2 530,9 | 2 614,6 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 2,2 | 3,0 | 4,4 | 3,9 |
| Fastighetens belåningsgrad | % | 95,0 | 90,0 | 95,0 | 96,0 |
| Taxteringsvärde | tkr | 11 196 | 9 130 | 9 130 | 9 130 |

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|--|---------------|
| Balanserat resultat | 8 445 |
| Årets resultat | 56 041 |
| | <hr/> |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | <u>64 486</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

| | |
|----------------------------------|---------------|
| att överföra till underhållsfond | 33 600 |
| att i ny räkning överförs | 30 886 |
| | <hr/> |
| | <u>64 486</u> |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

| Resultaträkning | Not | 2010 | 2009 |
|--|------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Intäkter | 2 | 595 863 | 592 912 |
| Summa nettoomsättning | | 595 863 | 592 912 |
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -294 902 | -361 062 |
| Fastighetskatt | | -15 324 | -14 064 |
| Övriga externa kostnader | | -57 451 | -43 166 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | -367 677 | -418 292 |
| Avskrivningar | 4,5 | -114 006 | -100 500 |
| Resultat före finansiella poster | | 114 180 | 74 120 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter | | 48 | 284 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | | -58 187 | -75 869 |
| Summa resultat från finansiella investeringar | | -58 139 | -75 585 |
| Resultat efter finansiella poster | | 56 041 | -1 465 |
| Årets resultat | | 56 041 | -1 465 |

| Balansräkning | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|------------|-------------------------|-------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Inventarier | 4 | 22 800 | 0 |
| Byggnader och mark | 4, 5 | 2 777 100 | 2 885 406 |
| | | <u>2 799 900</u> | <u>2 885 406</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>2 799 900</u> | <u>2 885 406</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 158 | 4 158 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 5 640 | 5 473 |
| | | <u>5 798</u> | <u>9 631</u> |
| Kassa och bank | | 270 684 | 205 359 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>276 482</u> | <u>214 990</u> |
| Summa tillgångar | | <u>3 076 382</u> | <u>3 100 396</u> |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatskapital | | 72 000 | 72 000 |
| Reservfond | | 3 000 | 3 000 |
| Underhållsfond | | 78 430 | 51 040 |
| | | <u>153 430</u> | <u>126 040</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 8 445 | 37 300 |
| Årets resultat | | 56 041 | -1 465 |
| Summa eget kapital | | <u>217 916</u> | <u>161 875</u> |

| Balansräkning | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 2 640 480 | 2 597 480 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>2 640 480</u> | <u>2 597 480</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 0 | 92 000 |
| Leverantörsskulder | | 17 453 | 2 844 |
| Skatteskulder | | 1 347 | 1 176 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 199 186 | 245 021 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>217 986</u> | <u>341 041</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>3 076 382</u> | <u>3 100 396</u> |
| | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 4 283 100 | 4 283 100 |
| 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% |
| Stamrenovering | 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 föreningsstämman 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>2010</u> | <u>2009</u> |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Årsavgifter | 592 912 | 592 912 |
| Summa | <u>592 912</u> | <u>592 912</u> |

Not 3 Fastighetskostnader

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Fastighetsskötsel & städ | 13 750 | 44 280 |
| Övriga fastighetskostnader | 6 575 | 11 199 |
| Reparationer | 21 581 | 73 307 |
| El | 25 285 | 17 370 |
| Fjärrvärme | 167 191 | 156 891 |
| Vatten & salt | 22 995 | 23 316 |
| Sophämtning | 14 141 | 12 850 |
| Fastighetsförsäkring | 12 612 | 11 225 |
| Kabel tv | 10 772 | 10 624 |
| Summa | <u>294 902</u> | <u>361 062</u> |

Not 4 Inventarier

| | <u>2010-12-31</u> | <u>2009-12-31</u> |
|--|-----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 79 625 | 79 625 |
| Årets anskaffningar | 28 500 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>108 125</u> | <u>79 625</u> |
| Ingående avskrivningar | -79 625 | -79 625 |

| | <u>2010-12-31</u> | <u>2009-12-31</u> |
|---|----------------------|-------------------|
| Årets avskrivningar | -5 700 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar | -85 325 | -79 625 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>22 800</u> | <u>0</u> |
| Not 5 Byggnader och mark | | |
| | <u>2010-12-31</u> | <u>2009-12-31</u> |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 303 000 | 303 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 303 000 | 303 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -244 980 | -238 880 |
| Årets avskrivningar | -6 100 | -6 100 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -251 080 | -244 980 |
| Utgående restvärde enligt plan | 51 920 | 58 020 |
| Stamreovering | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 754 225 | 3 754 225 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 754 225 | 3 754 225 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 082 964 | -988 564 |
| Årets avskrivningar | -94 400 | -94 400 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 177 364 | -1 082 964 |
| Utgående restvärde enligt plan | 2 576 861 | 2 671 261 |
| Renoveringar 2009 | | |
| Inköp/aktivering | 156 125 | 156 125 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärde | 156 125 | 156 125 |
| Årets avskrivningar | -7 806 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | 7 806 | 0 |
| Utgående restvärde | 7 806 | 0 |

| | <u>2010-12-31</u> | <u>2009-12-31</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Totalt utgående restvärde enligt plan | <u>2 777 100</u> | <u>2 885 406</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 7 200 000 | 6 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 3 996 000 | 2 930 000 |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 11 196 000 | 9 130 000 |

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2010-12-31</u> | <u>2009-12-31</u> |
|------------------|---------------------|---------------------|
| Länsförsäkringar | 2 846 | 2 817 |
| Com Hem | 2 794 | 2 656 |
| Summa | <u>5 640</u> | <u>5 473</u> |

Not 7 Eget kapital

| | <u>Insäts- kapital</u> | <u>Reserv- fond</u> | <u>Underhålls- fond</u> | <u>Balanserat- resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|--|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Eget kapital 2009-12-31 | 72 000 | 3 000 | 51 041 | 37 300 | -1 465 |
| Överföring till underhållsfond | | | 27 390 | | |
| Uttag ur underhållsfond | | | | | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | -28 855 | 1 465 |
| Årets resultat | | | | | 56 041 |
| Eget kapital 2010-12-31 | 72 000 | 3 000 | 78 431 | 8 445 | 56 041 |

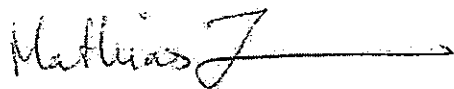
Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Ränta-% | Räntan är bunden t.o.m. | Amorteringar år 2011 enl låneavtal | Lånebelopp 2010-12-31 |
|---------------|---------|----------------------------|--|--------------------------|
| Swedbank | 1,76 | Rörligt | 0 | 554 396 |
| Swedbank | 2,00 | 10-09-24 | 0 | 796 084 |
| Swedbank | 1,70 | Rörligt | 0 | 1 300 000 |
| Totalt | | | 0 | 2 640 480 |

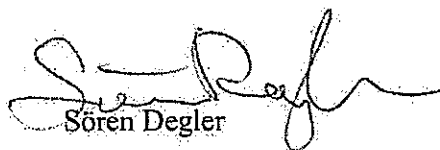
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2010-12-31</u> | <u>2009-12-31</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Vattenfall (fjärrväme) | 38 500 | 30 923 |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | 148 228 | 148 228 |
| Vattenfall (el) | 2 279 | 3 531 |
| Upplupen ränta | 8 012 | 7 876 |
| Swedbank avgift | 0 | 140 |
| Uppl utlägg | 2 167 | 0 |
| Sunnersta Bygg | 0 | 42 800 |
| JMAB | 0 | 1 523 |
| Bjerking | 0 | 10 000 |
| Summa | <u>199 186</u> | <u>245 021</u> |


Uppsala den 4/4 2011



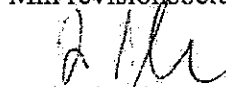
Mathias Johansson



Sören Degler


Sylvia Molander
(suppleant)

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2011.


Jan Nylund

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 reavinstkatten. 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. |

Revisionsberättelse bostadsrättsföreningen Verdandi i Uppsala räkenskapsåret 2010

Undertecknad revisor, Jan Nylund, i bostadsrättsföreningen Verdandi i Uppsala, har efter genomgång av föreningens räkenskaper och verksamhet, funnit inget att erinra mot styrelsens arbete under räkenskapsåret 2010.

Jag föreslår därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, behandlar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

UPPSALA 2011-04-16



.....
Jan Nylund