

Årsredovisning 2011

för

Brf Verdandi



Årsredovisning för

Brf Verdandi

717600-1225

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Verdandi, 717600-1225 får härmed avge årsredovisning för 2011. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

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 Här finns även inloggningskyddade sidor för medlemmar i föreningen. E-post kan skickas till föreningens egen E-postadress: info@brfverdandi.se

Föreningens byggnader

Information om verksamheten

Överenskommelse har skett med Skanska att de kommer att uppföra staket och låsbara grindar. Renoveringen av trädgården har startat. En torktumlare har inhandlats.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 3.

Årets finansiella resultat

Fastighetsreparationer har varit under budgeterade kostnader. El, förbrukningsinventarier, räntekostnader och konsultarvoden gällande grind har varit över budgeterade kostnader.

Arsavgifter

Årsavgifterna föreslås av styrelsen att vara oförändrade under 2012.

Lägenhetsfördelning:

1	2 rum och kök
12	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

OVK genomförd och godkänd 2009.
Pelarna på södra balkongerna renoverades 2009.
Värmesystemet renoverades 2007.
Uppvärmningen består av vattenburen fjärrvärme med radiatorer.
Fönster kittades om och balkongdörrar fick översyn 2007.
Balkongerna renoverades 2001.
Vatten och avloppsstammar byttes ut 1993.
Renoveringen av trädgården, staketet och grinden påbörjades 2011.

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.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten varav 1 extra föreningsstämmor och en ordinarie årsstämma. Den extra föreningsstämman gällde val av staket och grindalternativ.

Under året har Kristine Höglund och Nils Holmqvist (Frodegatan 2B:1001) begärt och beviljats medlemskap i föreningen. Samtidigt har Mathias Johansson och Linda Jönsson ansökt och beviljats utträde.

Under året har Torbjörn Eliasson (Frodegatan 2B:1101) begärt och beviljats medlemskap i föreningen.

Sofia Hedén (Frodegatan 2A:1202) har ansökt och beviljats utträde ur föreningen.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie

Sören Degler	Ordförande
Daniel Söderström	Kassör
Sylvia Molander	Sekreterare
Sofie Sjöström	Ledamot
Per Myrsten	Ledamot

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 ekonomi

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 13. 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.

Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning, tkr	592 912	595 863	592 912	592 912
Årets resultat, tkr	56 950	56 041	-1 465	-3 265
Underhållsfond, tkr	112 030	78 431	51 041	23 651
Årsavgift per kvm bostadsyta	540	540	540	540
Lån per kvm bostadsyta	2 403,0	2 403,0	2 444,3	2 530,9
Genomsnittlig skuldränta, %	3,1	2,20	3	4
Fastighetens belåningsgrad i %	99	95	90	95
Taxeringsvärde, tkr	11 196	11 196	9 130	9 130

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	30 886
årets resultat	55 961
Totalt	86 847
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till underhållsfond	27 400
i ny räkning överförs	59 447
Totalt	86 847

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	592 912	592 912
Övriga rörelseintäkter		-	2 951
		592 912	595 863
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-260 627	-294 902
Fastighetsavgift	2	-15 624	-15 324
Övriga externa kostnader		-61 952	-57 451
Avskrivningar	3,4	-117 381	-114 006
Rörelseresultat		137 328	114 180
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		1 622	48
Räntekostnader		-82 989	-58 187
Resultat efter finansiella poster		55 961	56 041
Resultat före skatt		55 961	56 041
Årets resultat		55 961	56 041

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 668 794	2 777 100
Inventarier, verktyg och installationer	4	30 600	22 800
		<u>2 699 394</u>	<u>2 799 900</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 699 394</u>	<u>2 799 900</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		156	158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6 145	5 639
		<u>6 301</u>	<u>5 797</u>
<i>Kassa och bank</i>		416 647	270 685
Summa omsättningstillgångar		<u>422 948</u>	<u>276 482</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 122 342</u>	<u>3 076 382</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		72 000	72 000
Reservfond		3 000	3 000
Fond för yttre underhåll		112 031	78 431
		<u>187 031</u>	<u>153 431</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		30 886	8 445
Årets resultat		55 961	56 041
		<u>86 847</u>	<u>64 486</u>
Summa eget kapital		<u>273 878</u>	<u>217 917</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 640 480	2 640 480
		<u>2 640 480</u>	<u>2 640 480</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 014	17 453
Skatteskulder		1 011	1 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	165 959	199 185
		<u>207 984</u>	<u>217 985</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 122 342</u>	<u>3 076 382</u>

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	4 283 100	4 283 100
------------------------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
--	-------------	-------------

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

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.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnader	2
Stamreovering	2,5
Renovering	5
Inventarier	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Antal anställda

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter	592 912	592 912
Summa	592 912	592 912

Not 2 Fastighetskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Fastighetsskötsel & Städ	15 000	13 750
Övriga fastighetskostnader	1 820	6 575
Reparationer	2 808	21 581
El	25 513	25 285
Fjärrvärme	154 966	167 191
Vatten	22 427	22 995
Sophämtning	14 135	14 141
Fastighetsförsäkring	12 606	12 612
Kabel-Tv	11 352	10 772
Summa	260 627	294 902

Not 3 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	303 000	303 000
Utgående anskaffningsvärde	303 000	303 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-251 080	-244 980
Årets avskrivning på byggnad	-6 100	-6 100
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-257 180	-251 080
Utgående restvärde enligt plan	45 820	51 920
Renovering 2009		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	156 125	156 125
Utgående anskaffningsvärde	156 125	156 125
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 806	
Årets avskrivningar	-7 806	-7 806
Utgående avskrivningar enligt plan	-15 612	-7 806
Utgående restvärde enligt plan	140 513	148 319

Stamreovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	3 754 225	3 754 225
Utgående anskaffningsvärde	3 754 225	3 754 225
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 177 364	-1 082 964
Årets avskrivningar	-94 400	-94 400
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 271 764	-1 177 364
Utgående restvärde enligt plan	2 482 461	2 576 861
Totalt utgående restvärde enligt plan	2 668 794	2 777 100

Taxeringsvärde

	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark:	3 996 000	3 996 000
	11 196 000	11 196 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	11 196 000	11 196 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	108 125	108 125
Årets inköp	16 875	28 500
Utgående anskaffningsvärde	125 000	136 625
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-85 325	-79 625
Årets avskrivning	-9 075	-5 700
Utgående avskrivningar enligt plan	-94 400	-85 325
Utgående redovisat värde	30 600	51 300

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Länsförsäkringar	3 253	2 846
Com Hem	2 891	2 794
	6 144	5 640

Not 6 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	72 000	3 000	78 431	8 445	56 041
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			33 600		
Balanseras i ny räkning				22 441	-56 041
Årets resultat					55 961
Belopp vid årets utgång	72 000	3 000	112 031	30 886	55 961

Not 7 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år2012 enl låneavtal</i>	<i>Lån 2011-12-31</i>
Långgivare				
Swedbank	3,36	Rörligt	-	544 396
Swedbank	3,31	Rörligt	-	796 084
Swedbank	3,37	Rörligt	-	1 300 000
Totalt			-	2 640 480
				2 640 480

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

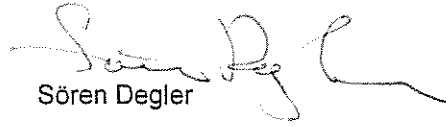
	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Förutbetalda hyresinkomster	136 429	148 228
Vattenfall, fjärrvärme	17 275	38 500
Vattenfall, el	2 270	2 279
Upplupen ränta	9 985	8 012
Uppl. utlägg	-	2 167
	165 959	199 186

Underskrifter

Uppsala den 2012-04-12



Daniel Söderström

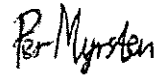


Sören Degler

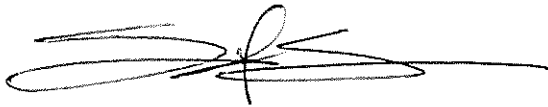


Sylvia Molander

Sylvia Molander

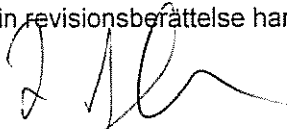


Per Myrsten



Sofie Sjöström

Min revisionsberättelse har lämnats 22/4 2012



Jan Nylund

Ordlista

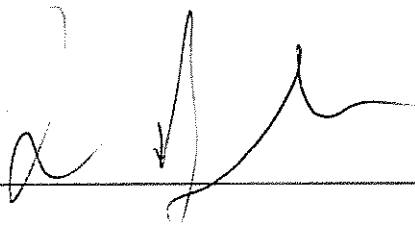
Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavare 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

Vid granskning av BRF Verdandis räkenskaper för räkenskapsåret 2011 har jag funnit dessa i god ordning. Det underlag som har presenterats har kunnat stämmas av mot bokföringen.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finnes enligt min mening icke anledning till anmärkning, varför vi föreslår styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 2012-04-22

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jan Nylund', written over a horizontal line.

Jan Nylund, Revisor