

# Årsredovisning 2012

för

Brf Verdandi



Årsredovisning för  
**Brf Verdandi**  
717600-1225  
Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Verdandi, 717600-1225 får härmed avge årsredovisning för 2012. 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, cykelellerråd, 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 inloggningskyddade sidor för medlemmar i föreningen. E-post kan skickas till föreningens egen E-postadress: [info@brfverdandi.se](mailto:info@brfverdandi.se)

### Föreningens byggnader

#### Information om verksamheten

Under året har en kamerainspektion utförts på vår avloppsanläggning med rekommendation att spola varje halvår. Höst- och vårstädning har genomförts i vanlig ordning.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 3.

#### Årets finansiella resultat

-8 802 kr

#### Årsavgifter

Årsavgifterna föreslås av styrelsen att vara oförändrade under 2012.

#### Lägenhetsfördelning:

1 2 rum och kök  
12 3 rum och kök

NH Sum 80 21

### Fastighetens tekniska status

Renoveringen av trädgården, staketet och grinden påbörjades 2011.  
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.

### Energideklarationen

Utförd 2010-04-07 av Ramböll Sverige AB.  
Husets energianvändning: 134 kWh/m<sup>2</sup> och år varav el 2kWh/m<sup>2</sup>. Liknande hus 135-165 kWh/m<sup>2</sup> och år, nya hus 110 kWh/m<sup>2</sup>. Radonmätning är utförd. Ventilationskontrollen är godkänd.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/4 2012. Extra föreningsstämma hölls 3/11 2012. Styrelsen har under åren haft nio protokollförda sammanträden.

Under året har Karin Torvenius och Clas Åsblom beviljats utträde i föreningen. Louise och Johan Bark har beviljats inträde i brf Verdandi.

CH  
Nilsen 80  
R1  
R2

## Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har haft följande sammansättning:

### Ordinarie

Sofie Sjöström	Ordförande
Daniel Söderström	Kassör
Sylvia Molander	Sekreterare
Nils Holmqvist	Styrelseledamot
Per Myrsten	Styrelseledamot

### Revisor

Sören Degler

### Revisorsuppleant

Birgitta Oliveira e Silva

### Valberedning

Heike Degler

## 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 2012-12-31 uppgår till 3113 793 kronor.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services AB

Städning av fastighet utförs av Mälardalservice i Uppland.

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningens vicevärd.

Föreningen har även en trädgårdsgrupp och fastighetsgrupp bestående av medlemmar i Brf Verdandi som sköter delar av hus och tomt.

### Fastigheten

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

Taxeringsvärde 2012 11 196 000 kronor.

## Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	592 912	592 912	595 863	592 912
Årets resultat, tkr	-8 802	56 950	56 041	-1 465
Underhållsfond, tkr	139 430	112 030	78 431	51 041
Årsavgift per kvm bostadsyta	540	540	540	540
Lån per kvm bostadsyta	2 403,0	2 403,0	2 403,0	2 444,3
Genomsnittlig skuldränta, %	3,3	3,14	2	3
Fastighetens belåningsgrad i %	95	99	95	90
Taxeringsvärde, tkr	11 196	11 196	11 196	9 130


Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

*Handwritten signature and initials:*  
NT Sjöström RA  
SJ

## Förslag till resultatdisposition


	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	59 447
årets resultat	-8 801
Totalt	<u>50 646</u>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av underhållsfond ianspråktas	-100 000
reserveras till underhållsfond	33 600
i ny räkning överförs	<u>117 046</u>
Totalt	50 646

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

B  
NTSucc  R1  
21


## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	592 912	592 912
Övriga rörelseintäkter		39 634	-
		<u>632 546</u>	<u>592 912</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Fastighetskostnader		-318 574	-260 627
Fastighetsavgift	2	-16 380	-15 624
Övriga externa kostnader		-95 455	-61 952
Avskrivningar	3,4	-126 058	-117 381
<b>Rörelseresultat</b>		<u>76 079</u>	<u>137 328</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter		1 843	1 622
Räntekostnader		-86 724	-82 989
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-8 802</u>	<u>55 961</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-8 802</u>	<u>55 961</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-8 802</u>	<u>55 961</u>

  
 NH SK SJ RA  
 88

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 768 741	2 668 794
Inventarier, verktyg och installationer	4	21 525	30 600
		<u>2 790 266</u>	<u>2 699 394</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 790 266</u>	<u>2 699 394</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		85	156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6 429	6 145
		<u>6 514</u>	<u>6 301</u>
<i>Kassa och bank</i>		317 013	416 647
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>323 527</u>	<u>422 948</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>3 113 793</u>	<u>3 122 342</u>

  
 NH Sum SD R1  
 SD



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		139 431	112 031
		<u>214 431</u>	<u>187 031</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		59 447	30 886
Årets resultat		-8 802	55 961
		<u>50 645</u>	<u>86 847</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>265 076</u>	<u>273 878</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		26 492	41 014
Skatteskulder		936	1 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	180 809	165 959
		<u>208 237</u>	<u>207 984</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>3 113 793</u>	<u>3 122 342</u>

### Ställda panter och säkerheter

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

### Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
--	------	------

NA SLS SO RA  
SO

## 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 oförändrade i jämförelse med föregående år.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnader	2
Stamreovering	2,5
Renovering	5
Inventarier	20
Byggnadsinventarie	4

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.

NH S4 S  
AP 03 R1

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	592 912	592 912
<b>Summa</b>	<b>592 912</b>	<b>592 912</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel & Städ	15 000	15 000
Övriga fastighetskostnader	2 697	1 820
Reparationer	36 385	2 808
El	25 403	25 513
Fjärrvärme	173 299	154 966
Vatten	26 472	22 427
Sophämtning	14 143	14 135
Fastighetsförsäkring	13 610	12 606
Kabel-Tv	11 565	11 352
<b>Summa</b>	<b>318 574</b>	<b>260 627</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Byggnad</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	303 000	303 000
Utgående anskaffningsvärde	303 000	303 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-257 180	-251 080
Årets avskrivning på byggnad	-6 100	-6 100
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-263 280	-257 180
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>39 720</b>	<b>45 820</b>
<b>Renovering 2009</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	156 125	156 125
Utgående anskaffningsvärde	156 125	156 125
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 612	-7 806
Årets avskrivningar	-7 806	-7 806
Utgående avskrivningar enligt plan	-23 418	-15 612
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>132 707</b>	<b>140 513</b>

NA SS  
R Sm R1  
21

**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	-1 271 764	-1 177 364
Årets avskrivningar	-94 400	-94 400
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 366 164	-1 271 764
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 388 061</b>	<b>2 482 461</b>

**Byggnadsinventarie, Grind**

Anskaffningsvärde		
Årets inköp	216 930	
Utgående anskaffningsvärde	216 930	
Avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-8 677	
Utgående avskrivningar enligt plan	-8 677	
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>208 253</b>	

<b>Totalt utgående restvärde enligt plan</b>	<b><u>2 768 741</u></b>	<b><u>2 668 794</u></b>
--	-------------------------	-------------------------

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
-----------------------	-------------------	-------------------

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
--	------------	------------

*[Handwritten signature]*  
NH SWS  
SD M

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	125 000	125 000
Årets inköp		16 875
Utgående anskaffningsvärde	125 000	141 875
<b>Avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-94 400	-85 325
Årets avskrivning	-9 075	-9 075
Utgående avskrivningar enligt plan	-103 475	-94 400
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 525</b>	<b>47 475</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Länsförsäkringar	3 452	3 253
Com Hem	2 977	2 891
	<b>6 429</b>	<b>6 144</b>

#### Not 6 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	72 000	3 000	112 031	30 886	55 961
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			27 400		
Balanseras i ny räkning				28 561	-55 961
Årets resultat					-8 802
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>72 000</b>	<b>3 000</b>	<b>139 431</b>	<b>59 447</b>	<b>-8 802</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amort. år 2013	Lån 2012-12-31
Långgivare				
Swedbank	2,80	Rörligt	-	544 396
Swedbank	2,81	Rörligt	-	796 084
Swedbank	2,83	Rörligt	-	1 300 000
<b>Totalt</b>			-	<b>2 640 480</b>
				<b>2 640 480</b>

#### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	148 278	136 429
Vattenfall, fjärrvärme	21 516	17 275
Vattenfall, el	2 320	2 270
Upplupen ränta	8 695	9 985
Uppl. utlägg		-
	<b>180 809</b>	<b>165 959</b>

NH  
Sun  
8/5  
SM  
M

## Underskrifter

Uppsala den <sup>27</sup>3 2013

Sofie Sjöström



Daniel Söderström



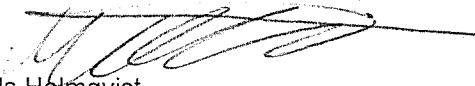
Sylvia Molander



Per Myrsten



Nils Holmqvist



Min revisionsberättelse har lämnats <sup>4/2</sup> 2013

Sören Degler



# 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 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.

*M. H. A. S.*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av BRF Verdandis räkenskaper för räkenskapsåret 2012 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 avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 2013-04-02



Sören Degler, Revisor