

Årsredovisning för

Brf Verdandi

717600-1225

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Verdandi, 717600-1225 får härmed avge årsredovisning för 2013. 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 inloggningsskyddade sidor för medlemmar i föreningen. E-post kan skickas till föreningens egen E-postadress: info@brfverdandi.se

Föreningens byggnader

Information om verksamheten

En förändring av postinläggen har genomförts på så sätt att nya fastighetsboxar har installerats. Stor spolning, som ska genomföras vart 5-8 år, av samtliga stammar inklusive alla 13 lägenheterna, har genomförts. Nya gjutjärnskrukor till våra tre grindstolpar och fyra gjutjärnskrukor till våra entréer har inköpts. Föreningen har genomfört en loppis på gården. Toppdressing, utkrattning av jord samt grässådd har genomförts i samband med slutbesiktning av trädgården. Ny belysning är uppsatt på fasaden mot grind- och sophus. Höst- och vårstädning har genomförts i vanlig ordning.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 3.

Årets finansiella resultat

-10 595

Årsavgifter

Årsavgifterna föreslås av styrelsen att vara oförändrade under 2013.

Lägenhetsfördelning:

1 2 rum och kök
12 3 rum och kök

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/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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2013. Extra stämma hölls 22 augusti 2013. Styrelsen har under åren haft åtta protokollförda sammanträden.

Under året har Sofie Sjöström beviljats utträde ur föreningen. Olof Svensson och Rebecca Fransson har beviljats inträde i Brf Verdandi.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie

Per Myrsten	Ordförande
Inger Andersson	Kassör
Sylvia Molander	Sekreterare
Nils Holmqvist	Styrelseledamot
Torbjörn Eliasson	Styrelseledamot

Revisor

Sören Degler

Revisorsuppleant

Birgitta Oliveira e Silva

Valberedning

Heike Degler och Louise Bark

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 2013-12-31 uppgår till 3 065 957 kronor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Visma Services AB

Städning av fastighet utförs av Asia Service.

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningens underhållsansvarige.

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 2013 12 600 000 kronor.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	592 912	592 912	592 912	595 863
Årets resultat, tkr	-10 595	-8 802	56 950	56 041
Underhållsfond, tkr	73 030	139 430	112 030	78 431
Årsavgift per kvm bostadsyta	540	540	540	540
Lån per kvm bostadsyta	2 391,0	2 403,0	2 403,0	2 403,0
Genomsnittlig skuldränta, %	2,8	3,28	3	2
Fastighetens belåningsgrad i %	99	95	99	95
Taxeringsvärde, tkr	12 600	11 196	11 196	11 196

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	117 046
årets resultat	-10 596
Totalt	106 450
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond	37 800
i ny räkning överförs	68 650
Totalt	106 450

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	592 962	592 912
Övriga rörelseintäkter		-	39 634
		<u>592 962</u>	<u>632 546</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-322 002	-318 574
Fastighetsavgift	2	-14 520	-16 380
Övriga externa kostnader		-67 803	-95 455
Avskrivningar	3,4	-126 058	-126 058
Rörelseresultat		<u>62 579</u>	<u>76 079</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		138	1 843
Räntekostnader		-73 312	-86 724
Resultat efter finansiella poster		<u>-10 595</u>	<u>-8 802</u>
Resultat före skatt		<u>-10 595</u>	<u>-8 802</u>
Årets resultat		<u>-10 595</u>	<u>-8 802</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 651 758	2 768 741
Inventarier, verktyg och installationer	4	12 450	21 525
		<u>2 664 208</u>	<u>2 790 266</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 664 208</u>	<u>2 790 266</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		924	-
Övriga fordringar		87	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6 532	6 429
		<u>7 543</u>	<u>6 514</u>
Kassa och bank		394 206	317 013
Summa omsättningstillgångar		<u>401 749</u>	<u>323 527</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 065 957</u>	<u>3 113 793</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</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		73 031	139 431
		<u>148 031</u>	<u>214 431</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		117 046	59 447
Årets resultat		-10 595	-8 802
		<u>106 451</u>	<u>50 645</u>
Summa eget kapital		<u>254 482</u>	<u>265 076</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 627 480	2 640 480
		<u>2 627 480</u>	<u>2 640 480</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		25 339	26 492
Skatteskulder		-	936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	158 656	180 809
		<u>183 995</u>	<u>208 237</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 065 957</u>	<u>3 113 793</u>

Ställda panter och säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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 vägledning. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
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.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	592 912	592 912
Kravavgift	50	-
Summa	592 962	592 912

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel & Städ	13 750	15 000
Övriga fastighetskostnader	9 240	2 697
Reparationer	32 237	36 385
El	24 603	25 403
Fjärrvärme	173 054	173 299
Vatten	29 229	26 472
Sophämtning	14 139	14 143
Fastighetsförsäkring	14 185	13 610
Kabel-Tv	11 565	11 565
Summa	322 002	318 574

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	303 000	303 000
Utgående anskaffningsvärde	303 000	303 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-263 280	-257 180
Årets avskrivning på byggnad	-6 100	-6 100
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-269 380	-263 280
Utgående restvärde enligt plan	33 620	39 720
Renovering 2009		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	156 125	156 125
Utgående anskaffningsvärde	156 125	156 125
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 418	-15 612
Årets avskrivningar	-7 806	-7 806
Utgående avskrivningar enligt plan	-31 224	-23 418
Utgående restvärde enligt plan	124 901	132 707

Stamreovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	3 754 225	3 754 225
Utgående anskaffningsvärde	<u>3 754 225</u>	<u>3 754 225</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 366 164	-1 271 764
Årets avskrivningar	-94 400	-94 400
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-1 460 564</u>	<u>-1 366 164</u>
Utgående restvärde enligt plan	2 293 661	2 388 061

Byggnadsinventarie, Grind

Anskaffningsvärde		
Årets inköp	216 930	216 930
Utgående anskaffningsvärde	<u>216 930</u>	<u>216 930</u>
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 677	
Årets avskrivningar	-8 677	-8 677
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-17 354</u>	<u>-8 677</u>
Utgående restvärde enligt plan	199 576	208 253
Totalt utgående restvärde enligt plan	2 651 758	2 768 741

Taxeringsvärde

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	7 600 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark:	<u>5 000 000</u>	<u>3 996 000</u>
	12 600 000	11 196 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	12 600 000	11 196 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	125 000	125 000
Utgående anskaffningsvärde	125 000	125 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-103 475	-94 400
Årets avskrivning	-9 075	-9 075
Utgående avskrivningar enligt plan	-112 550	-103 475
Utgående redovisat värde	12 450	21 525

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Länsförsäkringar	3 577	3 452
Com Hem	2 954	2 977
	6 531	6 429

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	139 431	59 447	-8 802
Disposition enligt föreningsstämma lanspråktagande av underhållsfond			-66 400		
Balanseras i ny räkning				57 598	8 802
Årets resultat					-10 595
Belopp vid årets utgång	72 000	3 000	73 031	117 045	-10 595

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amort. år 2013	Lån 2013-12-31
Långgivare				
Swedbank	2,71	Rörligt	-	544 396
Swedbank	2,44	Rörligt	-	796 084
Swedbank	2,72	Rörligt	13 000	1 287 000
Totalt			13 000	2 627 480
Kortfristig del nästa års amortering				-26 000
				2 601 480

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	129 789	148 278
Vattenfall, fjärrvärme	18 600	21 516
Vattenfall, el	1 995	2 320
Upplupen ränta	8 272	8 695
	158 656	180 809

Underskrifter

Uppsala den 26/2-2014



Per Myrsten



Inger Andersson

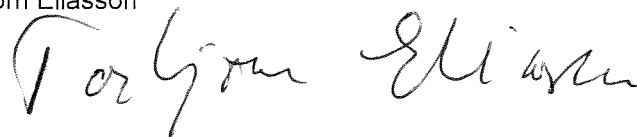


Sylvia Molander



Nils Holmqvist

Torbjörn Eliasson



Min revisionsberättelse har lämnats 27/2 - 2014



Sören Degler

REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av BRF Verdandis räkenskaper för räkenskapsåret 2013 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 jag föreslår avgående styrelses ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 2014-02-27



Sören Degler, Revisor