

Årsredovisning
för
Brf Verdandigården

717600-8444

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Verdandigården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-08.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 3 st flerbostadshus med totalt 95 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök	1 068 kvm
35 st 2 rum och kök	2 030 kvm
28 st 3 rum och kök	2 140 kvm
7 st 4 rum och kök	668 kvm
3 st 5 rum och kök	<u>333 kvm</u>
	6 239 kvm

I fastigheten finns också 74 st garageplatser, 13 st förråd och en lokal.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 84 211 000 kr varav markvärdet motsvarar 29 000 000 kr och byggnadsvärdet 55 211 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Behovet av åtgärder i fastigheten värderas löpande dels utifrån underhållsplanen, dels ifrån uppkommande behov. Fastigheten är i gott skick.

Styrelsen har låtit ta fram en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Underhållsplanen uppdaterades i slutet på 2013 och gäller från 2014 och framåt.

För att förväntade underhållsåtgärder skall kunna utföras rekommenderas att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållsplanen på 526 000 kr per år.

Det bör observeras att stambyten inte ingår i underhållsplanen (VA och EL). Stambyten betraktas normalt som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivningar.

Föreningens bredbandsnät är anslutet till Alltele.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande kontrakt med löpande ettårsavtal:

Ekonomisk förvaltning, Fastum UBC Förvaltning AB
Lokalvård, Alltistad Uppsala AB
Teknisk förvaltning, UBC Teknisk Förvaltning AB

Upphandlingar och strategiska beslut i övrigt hanteras av styrelsen. Den anvisade möjligheten att arvoda föreningsmedlemmar för extra insatser är värdefull och sparar föreningen stora kostnader för köpta tjänster. Styrelsen föreslår att även nästkommande år avsätta 25 000 kr till denna möjlighet.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 561 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 10 910 457 kronor. Fastighetslånen är fördelade på fem lån hos Swedbank Hypotek AB. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-05-06, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Marie Björling	Ordförande
Mats Zander	Vice Ordförande
Margareta Denkert	Sekreterare
Johan Bååth	Ledamot
Per Manell	Ekonomiansvarig
Ulf Gradin	Suppleant
Eva Collini	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av endera av ordförande eller vice ordförande, eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har utbetalts 133 500 kr i fasta arvoden. Till den föreningsvalde revisorn har utgått ett arvode om 5 000 kr, samt 3 000 till valberedningen.

Revisorer

Rikard Rönblom, BDO Mälardalen AB ordinarie
Erik Häggström, förtroendevald ordinarie

Valberedning

Eva Spåre, sammankallande
Danielle Lundqvist

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetsinsatser med anledning av brand i soprum och relaxrum. Sanering av gästrum och relaxrum samt soprum. Inköp av nya möbler till relaxrummet.

Styrelsen har undersökt marknadens möjligheter och kostnader avseende gemensamt elavtal för medlemmarna. Styrelsen ansåg det vara för kostsamt jämfört med vinst i dagsläget.

Utökad föreningens källsortering med lysrör och glödlampor.

Ändringar av Stadgarna avseende avgift vid andra hands-upplåtelse och avskrivningar

Uppdaterat styrning av garageportarna.

Förnyat en torktumlare

Medlemsinformation

Föreningen har 130 medlemmar fördelade på 95 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 17 överlåtelser skett via försäljning till ett snittpris på 45 519 kr/kvm.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 864	3 732	3 673	3 674	3 674
Resultat efter fin. poster, tkr	66	-120	-59	-441	200
Soliditet, %	28	26	26	26	27
Likviditet, %	111	96	100	101	120
Fastighetslån/kvm, kr	1 749	1 824	1 890	1 958	2 027
Årsavgifter/kvm, kr	561	540	530	530	530

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 565 406
årets vinst	66 402
	1 631 808

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	526 000
i ny räkning överföres	1 105 808
	1 631 808

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 863 528	3 731 793
Övriga rörelseintäkter		13 746	8 248
Summa rörelseintäkter		3 877 274	3 740 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 478 181	-2 432 541
Övriga externa kostnader	3	-364 547	-327 121
Personalkostnader	4	-181 700	-163 960
Avskrivningar		-614 544	-601 420
Summa rörelsekostnader		-3 638 972	-3 525 042
Rörelseresultat		238 302	214 999
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 021	1 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 921	-335 878
Summa finansiella poster		-171 900	-334 512
Resultat efter finansiella poster		66 402	-119 513
Årets resultat		66 402	-119 513

2

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	14 701 098	15 295 956
Inventarier, verktyg och installationer	8	72 181	91 867
Summa materiella anläggningstillgångar		14 773 279	15 387 823
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		14 820 779	15 435 323
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		700	0
Övriga fordringar	10	1 247 997	1 252 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	261 045	232 994
Summa kortfristiga fordringar		1 509 742	1 485 817
Summa omsättningstillgångar		1 509 742	1 485 817
SUMMA TILLGÅNGAR		16 330 521	16 921 140

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		662 962	662 962
Fond för yttre underhåll		2 236 528	1 998 139
Summa bundet eget kapital		2 899 490	2 661 101
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 565 406	1 923 308
Årets resultat		66 402	-119 513
Summa fritt eget kapital		1 631 808	1 803 795
Summa eget kapital		4 531 298	4 464 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 443 053	10 910 457
Summa långfristiga skulder		10 443 053	10 910 457
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	467 404	467 404
Leverantörsskulder		286 695	480 108
Övriga skulder		101 766	79 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	500 305	518 491
Summa kortfristiga skulder		1 356 170	1 545 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 330 521	16 921 140

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		14 147 500	14 147 500
------------------------	--	------------	------------

Ansvarförbindelser

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

R

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	70 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 501 948	3 370 705
Hyror lokaler	95 599	93 788
P-plats och garage	265 981	267 300
	3 863 528	3 731 793

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	217 300	210 624
Städ	145 504	143 050
Snöröjning/sandning	3 000	5 185
Serviceavtal	0	2 774
Hisskostnader	64 634	62 234
Portar	7 448	1 958
Reparationer	466 750	170 029
Hissreparationer	29 205	59 000
Trädgård och utemiljö	6 206	21 808
Planerat underhåll	23 960	242 464
El	228 449	230 823
Värme	789 181	749 334
Vatten och avlopp	144 403	152 008
Avfallshantering	124 279	122 385
Försäkringskostnader	47 611	46 231
Självrisker	8 900	22 700
Kabel-tv	123 184	121 732
Bredband	125 902	48 697
Försäkringsersättningar	-113 473	0
Förbrukningsinventarier	15 012	9 455
Förbrukningsmaterial	20 726	10 050
	2 478 181	2 432 541

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetskatt	32 110	32 110
Fastighetsavgift	118 085	115 615
Gåvor	2 685	500
Telefoni	9 340	7 791
Datorkommunikation	0	1 208
Porto	6 262	6 180
Föreningsgemensamma kostnader	15 620	9 550
Revisionsarvode	21 650	24 616
Ekonomisk förvaltning	112 189	105 752
Bankkostnader	2 000	2 085
Konsultarvoden	18 750	0
Underhållsplan	0	6 250
Övriga poster	25 856	15 464
	364 547	327 121

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	133 500	122 150
Förtroendevald revisor	5 000	5 000
Arvode till valberedning	3 000	1 500
Lön lokalvårdare	1 600	0
Övriga löner och ersättningar	192	0
Sociala avgifter	38 408	35 310
	181 700	163 960

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Ingående avskrivningar	-4 144 403	-3 848 954
Årets avskrivningar	-295 449	-295 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 439 852	-4 144 403
Redovisat värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående redovisat värde	9 344 584	9 640 033
Taxeringsvärden byggnader	55 211 000	55 211 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	84 211 000	84 211 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

Byte av fönster samt installation av belysningsstolpar.

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 314 608	4 314 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 314 608	4 314 608
Ingående avskrivningar	-926 811	-746 777
Årets avskrivningar	-180 034	-180 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 106 845	-926 811
Utgående redovisat värde	3 207 763	3 387 797

Not 7 Gårdsrenovering

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Ingående avskrivningar	-1 313 125	-1 193 750
Årets avskrivningar	-119 375	-119 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 432 500	-1 313 125
Utgående redovisat värde	2 148 751	2 268 126

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 202	127 773
Inköp		98 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 202	226 202
Ingående avskrivningar	-134 335	-127 773
Årets avskrivningar	-19 686	-6 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 021	-134 335
Utgående redovisat värde	72 181	91 867

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	5 818	8 288
Skattekonto	3 867	3 730
Avräkningskonto förvaltare	1 238 312	1 240 805
	1 247 997	1 252 823

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Comhem	31 502	30 796
Trygg-Hansa, Företagsförsäkring	66 655	47 611
Fastum UBC Förvaltning	29 008	28 686
Uppsala Vatten, vatten		13 290
Uppsala Vatten, avfall		7 904
UBC Teknisk Förvaltning	54 531	53 469
Alltistäd	37 286	36 376
Returpappercentralen	3 654	3 654
Uppsala Lyfts-service	666	652
AllTele, bredband	10 486	10 556
Förutbetalad räntekostnad	27 257	
	261 045	232 994

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	662 962	1 998 139	1 923 308	-119 513
Disposition av föregående års resultat:		238 389	-357 902	119 513
Årets resultat				66 402
Belopp vid årets utgång	662 962	2 236 528	1 565 406	66 402

Not 13 Skulder till kreditinstitut

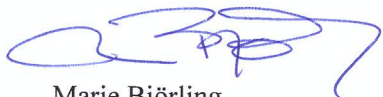
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank, 2656875263	3,81	2016-09-26	1 664 776	1 784 472
Swedbank, 2659575472	3,33	2017-04-25	1 266 652	1 333 320
Swedbank, 2850586625	0,66	3-mån	1 500 000	1 500 000
Swedbank, 2855506354	0,64	3-mån	4 939 250	5 139 250
Swedbank, 2855640328	0,462	3-mån	1 539 779	1 620 819
			10 910 457	11 377 861

Kortfristig del av långfristig skuld			467 404	467 404
---	--	--	---------	---------

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	19 593	27 259
Upplupna styrelsearvoden	0	15 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	192	4 870
Ber arvode för revision extern	25 000	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	339 409	331 645
Vattenfall el	23 814	28 365
Vattenfall värme	86 660	85 852
Övriga upplupna kostnader	5 636	
	500 304	518 491

Uppsala 2016-03-14



Marie Björling



Mats Zander



Margareta Denkert



Per Manell



Johan Bååth

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 april 2016



Rikard Rönnblom
Godkänd revisor



Erik Häggström
Förtroendevald