

Årsredovisning
för
Brf Verdandigården

717600-8444

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Verdandigården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 90 932 000 kr varav markvärdet motsvarar 39 249 000 kr och byggnadsvärdet 51 683 000 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 10 443 053 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, 2016-05-19, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har utbetalts 135 200 kr i fasta arvoden. Till den föreningsvalde revisorn har utgått ett arvode om 5 000 kr, samt 3 000 till valberedningen.

Revisorer

Rikard Rönnblom, BDO Mälardalen AB	ordinarie
Erik Häggström, förtroendevald	ordinarie
Eva Spåre, förtroendevald	suppleant

Valberedning

Danielle Lundqvist, sammankallande
Eva Spåre

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ökat hastigheten i bredbandet från 100/100 Mb/s till 1000/1000 Mb/s. Uppsala kommun har avslagit föreningens framställan om spegel för att underlätta utfart från garaget. Föreningen har installerat system för fjärrmanövrering av portarna till garaget. Samtliga hyresgäster i garaget har erhållit fjärrkontroll. Reglerna för att få hyra garageplats i föreningen har skärpts. Föreningen har åter kunnat öppna övernattningsrummet.

Medlemsinformation

Föreningen har 131 medlemmar fördelade på 95 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 överlåtelser skett via försäljning till ett snittpris på 43 730 kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 867	3 864	3 732	3 673	3 674
Resultat efter finansiella poster	411	66	-120	-59	-441
Soliditet (%)	30	28	26	26	26
Likviditet (%)	148	111	96	100	101
Fastighetslån/kvm, kr	1 674	1 749	1 824	1 890	1 958
Årsavgifter/kvm, kr	561	561	540	530	530

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	662 962	2 236 528	1 565 406	66 402	4 531 298
Disposition av föregående års resultat:		526 000	-459 598	-66 402	0
Årets resultat				410 862	410 862
Belopp vid årets utgång	662 962	2 762 528	1 105 808	410 862	4 942 160

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 105 808
årets vinst	410 862
	1 516 670

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	526 000
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-134 164
i ny räkning överföres	1 124 834
	1 516 670

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 867 411	3 863 528
Övriga rörelseintäkter		10 672	13 746
Summa rörelseintäkter		3 878 083	3 877 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 174 138	-2 478 181
Övriga externa kostnader	4	-343 993	-364 547
Personalkostnader	5	-195 621	-181 700
Avskrivningar		-614 544	-614 544
Summa rörelsekostnader		-3 328 296	-3 638 972
Rörelseresultat		549 787	238 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 876	1 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 801	-172 921
Summa finansiella poster		-138 925	-171 900
Resultat efter finansiella poster		410 862	66 402
Årets resultat		410 862	66 402

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	14 106 240	14 701 098
Inventarier, verktyg och installationer	9	52 495	72 181
Summa materiella anläggningstillgångar		14 158 735	14 773 279
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		14 206 235	14 820 779
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		700	700
Övriga fordringar	11	1 918 569	1 247 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	263 211	261 045
Summa kortfristiga fordringar		2 182 480	1 509 742
Summa omsättningstillgångar		2 182 480	1 509 742
SUMMA TILLGÅNGAR		16 388 715	16 330 521

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 501 948	3 501 948
Hyror lokaler	94 866	95 599
P-plats och garage	270 597	265 981
	3 867 411	3 863 528

Handwritten signature

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	218 124	217 300
Städkostnader	150 438	145 504
Snöröjning/sandning	2 875	3 000
Serviceavtal	5 035	0
Hisskostnader	67 654	64 634
Portar	2 675	7 448
Reparationer	62 280	466 750
Hissreparationer	42 593	29 205
Trädgård och utemiljö	0	6 206
Planerat underhåll	134 164	23 960
Fastighetsel	246 832	228 449
Uppvärmning	793 448	789 181
Vatten och avlopp	133 952	144 403
Avfallshantering	133 460	124 279
Försäkringskostnader	66 655	47 611
Självrisker	0	8 900
Kabel-tv	137 286	123 184
Bredband	118 316	125 902
Försäkringsersättningar	-166 412	-113 473
Förbrukningsinventarier	14 602	15 012
Förbrukningsmaterial	10 161	20 726
	2 174 138	2 478 181

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	39 320	32 110
Fastighetsavgift	120 460	118 085
Telefoni	8 718	9 340
Porto	6 070	6 262
Föreningsgemensamma kostnader	13 450	15 620
Revisionsarvode	20 844	21 650
Ekonomisk förvaltning	113 432	112 189
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	0	18 750
Gåvor	2 500	2 685
Övriga poster	17 199	25 856
	343 993	364 547

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	135 200	133 500
Revisionsarvode intern revisor	5 000	5 000
Arvode valberedning	3 000	3 000
Lön lokalvårdare	8 750	1 600
Övriga löner och ersättningar	0	192
Sociala avgifter	43 671	38 408
	195 621	181 700

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Ingående avskrivningar	-4 439 852	-4 144 403
Årets avskrivningar	-295 449	-295 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 735 301	-4 439 852
Redovisat värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående redovisat värde	9 049 135	9 344 584
Taxeringsvärden byggnader	51 683 000	55 211 000
Taxeringsvärden mark	39 249 000	29 000 000
	90 932 000	84 211 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

Byte av fönster samt installation av belysningsstolpar.

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 314 608	4 314 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 314 608	4 314 608
Ingående avskrivningar	-1 106 845	-926 811
Årets avskrivningar	-180 034	-180 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 286 879	-1 106 845
Utgående redovisat värde	3 027 729	3 207 763

Not 8 Gårdsrenovering

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Ingående avskrivningar	-1 432 500	-1 313 125
Årets avskrivningar	-119 375	-119 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 551 875	-1 432 500
Utgående redovisat värde	2 029 376	2 148 751

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 202	226 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 202	226 202
Ingående avskrivningar	-154 021	-134 335
Årets avskrivningar	-19 686	-19 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 707	-154 021
Utgående redovisat värde	52 495	72 181

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr. Under 2016 var aktieutdelningen 3 500 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	3 990	3 867
Skattefordran	16 234	5 818
Avräkningskonto förvaltare	1 898 345	1 238 312
	1 918 569	1 247 997



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Comhem	32 101	31 502
Trygg-Hansa, Företagsförsäkring	70 658	66 655
Fastum UBC Förvaltning	30 261	29 008
Uppsala Vatten, vatten	11 521	
Uppsala Vatten, avfall	8 697	
UBC Teknisk Förvaltning	56 156	54 531
Alltistäd	38 405	37 286
Returpappercentralen	3 654	3 654
Uppsala Lyftservice	678	666
AllTele, bredband	11 080	10 486
Förutbetald räntekostnad		27 257
	263 211	261 045

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank, 2656875263	0,68	2017-09-25	1 545 080	1 664 776
Swedbank, 2659575472	3,33	2017-04-25	1 199 984	1 266 652
Swedbank, 2850586625	0,553	rörligt	1 500 000	1 500 000
Swedbank, 2855506354	0,68	2017-11-24	4 739 250	4 939 250
Swedbank, 2855640328	0,73	2017-12-21	1 458 739	1 539 779
			10 443 053	10 910 457
Kortfristig del av långfristig skuld			467 404	467 404

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	14 974	19 593
Styrelsearvoden	135 200	0
Övriga arvoden	8 000	0
Sociala avgifter	41 104	192
Revision	23 000	25 000
Fastighetsel	25 663	23 814
Fjärrvärme	102 394	86 660
Övriga upplupna kostnader		5 636
Förutbetalda avgifter och hyror	319 827	339 409
	670 162	500 304

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen avser att under 2017 måla fasaderna på balkongerna samt renovera undercentralen.

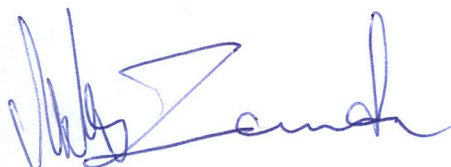
Not 16 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	14 147 500	14 147 500
	14 147 500	14 147 500

Uppsala 2017 03-01



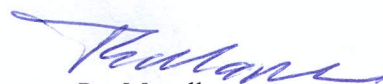
Marie Björling



Mats Zander



Margareta Denkert

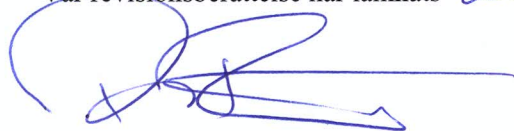


Per Manell



Johan Båth

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2017 -



Rikard Rönnblom
Godkänd revisor



Erik Häggström
Förtroendevald