

Årsredovisning
för
Brf Verdandigården

717600-8444

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Verdandigården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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 arvodera 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 9 975 649 kronor. Fastighetslånen är fördelade på fem lån hos Swedbank Hypotek AB. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-05-17, 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 11 st protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har utbetalts 145 400 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 renoverat försörjningen med värme. Efter anmodan från grannföreningen har två lindar i tomtragransen nedtagits. Till täckande av denna kostnad har grannföreningen bidragit. Föreningen har högtryckstvättat samtliga balkongfasader. Föreningen har bytt ut markvärmerna i uppfarten till innergården vid garaget.

Medlemsinformation

Föreningen har 135 medlemmar fördelade på 95 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har åtta överlåtelser skett. Sju har skett via försäljning till ett snittpris på 43 847 kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 907	3 867	3 864	3 732	3 673
Resultat efter finansiella poster	139	411	66	-120	-59
Soliditet (%)	32	30	28	26	26
Likviditet (%)	101	148	111	96	100
Fastighetslån/kvm, kr	1 599	1 674	1 749	1 824	1 890
Årsavgifter/kvm, kr	561	561	561	540	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	2 762 528	1 105 808	410 862	4 942 160
Avsättning till underhållsfond		526 000	-526 000		0
Nyttjande av underhållsfond		-134 164	134 164		0
Disposition av föregående års resultat:			410 862	-410 862	0
Årets resultat				138 692	138 692
Belopp vid årets utgång	662 962	3 154 364	1 124 834	138 692	5 080 852

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 124 834
årets vinst	138 692
	1 263 526

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	526 000
i ny räkning överföres	737 526
	1 263 526

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

E

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 906 854	3 867 411
Övriga rörelseintäkter		38 340	10 672
Summa rörelseintäkter		3 945 194	3 878 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 482 595	-2 174 138
Övriga externa kostnader	4	-375 769	-343 993
Personalkostnader	5	-206 174	-195 621
Avskrivningar		-661 824	-614 544
Summa rörelsekostnader		-3 726 362	-3 328 296
Rörelseresultat		218 832	549 787
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 752	3 876
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 892	-142 801
Summa finansiella poster		-80 140	-138 925
Resultat efter finansiella poster		138 692	410 862
Årets resultat		138 692	410 862

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	14 450 253	14 106 240
Inventarier, verktyg och installationer	9	81 823	52 495
Summa materiella anläggningstillgångar		14 532 076	14 158 735
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		14 579 576	14 206 235
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		700	700
Övriga fordringar	11	1 178 722	1 918 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	270 521	263 211
Summa kortfristiga fordringar		1 449 943	2 182 480
Summa omsättningstillgångar		1 449 943	2 182 480
SUMMA TILLGÅNGAR		16 029 519	16 388 715

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		662 962	662 962
Fond för yttre underhåll		3 154 364	2 762 528
Summa bundet eget kapital		3 817 326	3 425 490
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 124 834	1 105 808
Årets resultat		138 692	410 862
Summa fritt eget kapital		1 263 526	1 516 670
Summa eget kapital		5 080 852	4 942 160
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 508 245	9 975 649
Summa långfristiga skulder		9 508 245	9 975 649
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	467 404	467 404
Leverantörsskulder		332 437	333 340
Skatteskulder		8 232	0
Övriga skulder		109 767	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	522 582	670 162
Summa kortfristiga skulder		1 440 422	1 470 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 029 519	16 388 715

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1.

Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper

Föreningen har bytt redovisningsprinciper från BFNAR 2016:10 till BFNAR 2012:1.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent för byggnaden är viktad.

Byggnader	2,6%
Fastighetsförbättringar	3,33% - 10%
Markanläggningar	3,33%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 501 948	3 501 948
Hyror lokaler	94 948	94 866
P-plats och garage	309 958	270 597
	3 906 854	3 867 411

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	227 690	218 124
Städskostnader	153 620	150 438
Snöröjning/sandning	1 625	2 875
Serviceavtal	9 232	5 035
Hisskostnader	74 478	67 654
Portar	2 035	2 675
Reparationer	217 792	62 280
Hissreparationer	61 404	42 593
Trädgård och utemiljö	14 149	0
Planerat underhåll	47 495	134 164
Fastighetsel	240 315	246 832
Uppvärmning	807 113	793 448
Vatten och avlopp	124 756	133 952
Avfallshantering	143 193	133 460
Försäkringskostnader	70 658	66 655
Kabel-tv	139 496	137 286
Bredband	121 880	118 316
Försäkringsersättningar	0	-166 412
Förbrukningsinventarier	1 811	14 602
Förbrukningsmaterial	8 850	10 161
Hyra/leasing av maskin/fordon	15 003	0
	2 482 595	2 174 138

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	39 320	39 320
Fastighetsavgift	124 925	120 460
Telefoni	6 101	8 718
Porto	6 150	6 070
Föreningsgemensamma kostnader	14 023	13 450
Revisionsarvode	23 969	20 844
Ekonomisk förvaltning	116 974	113 432
Bankkostnader	2 045	2 000
Konsultarvoden	32 337	0
Gåvor	500	2 500
Övriga poster	9 425	17 199
	375 769	343 993

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	145 400	135 200
Revisionsarvode intern revisor	5 000	5 000
Arvode valberedning	3 000	3 000
Lön lokalvårdare	6 750	8 750
Sociala avgifter	46 024	43 671
	206 174	195 621

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Ingående avskrivningar	-4 735 301	-4 439 852
Årets avskrivningar	-333 535	-295 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 068 836	-4 735 301
Redovisat värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående redovisat värde	8 715 600	9 049 135
Taxeringsvärden byggnader	51 683 000	51 683 000
Taxeringsvärden mark	39 249 000	39 249 000
	90 932 000	90 932 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

Byte av fönster samt installation av belysningsstolpar.
Underhållsåtgärder av värmecentral.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 314 608	4 314 608
Årets aktivering	979 678	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 294 286	4 314 608
Ingående avskrivningar	-1 286 879	-1 106 845
Årets avskrivningar	-182 755	-180 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 469 634	-1 286 879
Utgående redovisat värde	3 824 652	3 027 729

Not 8 Gårdsrenovering

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Ingående avskrivningar	-1 551 875	-1 432 500
Årets avskrivningar	-119 375	-119 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 671 250	-1 551 875
Utgående redovisat värde	1 910 001	2 029 376

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 202	226 202
Inköp	55 487	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 689	226 202
Ingående avskrivningar	-173 707	-154 021
Årets avskrivningar	-26 159	-19 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 866	-173 707
Utgående redovisat värde	81 823	52 495

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr. Under 2017 var aktieutdelningen 1 750 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	14 408	3 990
Skattefordran		16 234
Avräkningskonto förvaltare	1 164 314	1 898 345
	1 178 722	1 918 569

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Comhem	32 616	32 101
Trygg-Hansa, Företagsförsäkring	74 896	70 658
Fastum UBC Förvaltning	30 480	30 261
Uppsala Vatten, vatten	10 695	11 521
Uppsala Vatten, avfall	10 100	8 697
UBC Teknisk Förvaltning	57 281	56 156
Alltistäd	39 365	38 405
Returpappercentralen	4 008	3 654
Uppsala Lyftservice		678
AllTele, bredband	11 080	11 080
	270 521	263 211

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank, 2656875263	0,83	2018-09-25	1 425 384	1 545 080
Swedbank, 2659575472	0,759	rörligt	1 133 316	1 199 984
Swedbank, 2850586625	0,556	rörligt	1 500 000	1 500 000
Swedbank, 2855506354	0,77	2018-11-23	4 539 250	4 739 250
Swedbank, 2855640328	0,82	2018-12-20	1 377 699	1 458 739
			9 975 649	10 443 053

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

Skulder som fröfaller senare än fem år efter balansdagen: 7 638 629 kr.

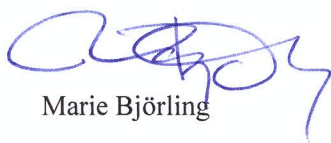
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	7 201	14 974
Styrelsearvoden	0	135 200
Övriga arvoden	0	8 000
Sociala avgifter	192	41 104
Revision	23 500	23 000
Fastighetsel	31 345	25 663
Fjärrvärme	109 897	102 394
Förutbetalda avgifter och hyror	350 447	319 827
	522 582	670 162

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	14 147 500	14 147 500
	14 147 500	14 147 500

Uppsala 2018-03-30



Marie Björling



Mats Zander



Margareta Denkert

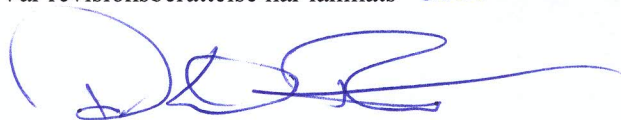


Per Manell



Johan Båth

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2018



Rikard Rönnblom
Godkänd revisor

Erik Häggström
Förtroendevald

