

Årsredovisning
för
Brf Verdandigården

717600-8444

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Verdandigården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 2018-07-19.

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 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 573 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 9 640 000 kronor. Fastighetslånen är fördelade på fyra lån hos SEB. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-05-15, 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 140 900 kr i fasta arvoden. Till den föreningsvalde revisorn har utgått ett arvode om 5000 kr, samt 3000 kr till valberedningen.

Revisorer

Rikard Rönblom, BDO Mälardalen AB	ordinarie
Erik Häggström, förtroendevald	ordinarie
Victor Ekarv, förtroendevald	suppleant

Valberedning

Mathias Jansson, sammankallande
Nancy Jansson
Victor Ekarv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört obligatorisk ventilationskontroll, OVK, under året. Den kommer att följas upp med åtgärder under 2019.

Föreningen har renoverat hobbyrummet/samlingslokalen, Salagatan 37. Renoveringen firades med mingel i lokalen.

Föreningen har förnyat undercentralen, Norrtäljegatan 3 B. Värmeslingorna i uppfarten till gården har bytts ut.

Föreningen drabbades av det stora skyfallet i somras. Några ur styrelsen, några medlemmar och anhöriga ställde upp och fick bort vattnet ur drabbade källare. Styrelsen hjälpte även en medlem som fått in vatten i lägenheten.

Medlemsinformation

Föreningen har 134 medlemmar fördelade på 95 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har åtta överlåtelser skett. Sex stycken har skett via försäljning till ett snittpris på 43 164 kr/kvm. Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 995	3 907	3 867	3 864	3 732
Resultat efter finansiella poster	-85	139	411	66	-120
Soliditet (%)	32	32	30	28	26
Likviditet (%)	89	101	148	111	96
Fastighetslån/kvm, kr	1 545	1 599	1 674	1 749	1 824
Årsavgifter/kvm, kr	573	561	561	561	540

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	3 154 364	1 124 834	138 692	5 080 852
Disposition av föregående års resultat:		526 000	-387 308	-138 692	0
Årets resultat				-84 575	-84 575
Belopp vid årets utgång	662 962	3 680 364	737 526	-84 575	4 996 277

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	737 526
årets förlust	-84 575
	652 951

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	526 000
nyttjande fond för yttre underhåll	-239 167
i ny räkning överföres	366 118
	652 951

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 994 626	3 906 854
Övriga rörelseintäkter		8 062	38 340
Summa rörelseintäkter		4 002 688	3 945 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 754 030	-2 482 595
Övriga externa kostnader	4	-360 682	-375 769
Personalkostnader	5	-193 953	-206 174
Avskrivningar		-701 800	-661 824
Summa rörelsekostnader		-4 010 465	-3 726 362
Rörelseresultat		-7 777	218 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 798	-81 892
Summa finansiella poster		-76 798	-80 140
Resultat efter finansiella poster		-84 575	138 692
Årets resultat		-84 575	138 692

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7, 8	14 429 236	14 450 253
Inventarier, verktyg och installationer	9	51 040	81 823
Summa materiella anläggningstillgångar		14 480 276	14 532 076

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		14 527 776	14 579 576

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		700	700
Övriga fordringar	11	679 971	1 178 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	311 105	270 521
Summa kortfristiga fordringar		991 776	1 449 943

Kassa och bank

Kassa och bank		25 116	0
Summa kassa och bank		25 116	0
Summa omsättningstillgångar		1 016 892	1 449 943

SUMMA TILLGÅNGAR

15 544 668 16 029 519

Balansräkning Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		662 962	662 962
Fond för yttre underhåll		3 680 364	3 154 364
Summa bundet eget kapital		4 343 326	3 817 326

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		737 526	1 124 834
Årets resultat		-84 575	138 692
Summa fritt eget kapital		652 951	1 263 526
Summa eget kapital		4 996 277	5 080 852

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	9 410 920	9 508 245
Summa långfristiga skulder		9 410 920	9 508 245

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	229 080	467 404
Leverantörsskulder		269 659	332 437
Skatteskulder		10 322	8 232
Övriga skulder		106 194	109 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	522 216	522 582
Summa kortfristiga skulder		1 137 471	1 440 422

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 544 668	16 029 519
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

	2018	2017
Årsavgifter	3 572 124	3 501 948
Hyror lokaler	96 816	94 948
P-plats och garage	325 686	309 958
	3 994 626	3 906 854

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel	230 456	227 690
Städkostnader	157 460	153 620
Snöröjning/sandning	3 750	1 625
Serviceavtal	5 944	9 232
Hisskostnader	76 391	74 478
Portar	0	2 035
Besiktningkostnader	7 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2 763	0
Reparationer	182 062	217 792
Hissreparationer	51 860	61 404
Trädgård och utemiljö	1 250	14 149
Planerat underhåll	239 167	47 495
Fastighetsel	251 775	240 315
Uppvärmning	830 978	807 113
Vatten och avlopp	141 332	124 756
Avfallshantering	173 928	143 193
Försäkringskostnader	74 896	70 658
Kabel-tv	130 470	139 496
Bredband	132 960	121 880
Förbrukningsinventarier	33 401	1 811
Förbrukningsmaterial	25 287	8 850
Hyra/leasing av maskin/fordon	0	15 003
	2 754 030	2 482 595

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	39 320	39 320
Fastighetsavgift	127 015	124 925
Telefoni	5 154	6 101
Porto	6 210	6 150
Föreningsgemensamma kostnader	15 978	14 023
Revisionsarvode	26 250	23 969
Ekonomisk förvaltning	120 480	116 974
Bankkostnader	2 215	2 045
Konsultarvoden	0	32 337
Gåvor	8 500	500
Övriga poster	9 560	9 425
	360 682	375 769

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	140 900	145 400
Revisionsarvode intern revisor	5 000	5 000
Arvode valberedning	3 000	3 000
Lön lokalvårdare	5 250	6 750
Sociala avgifter	39 803	46 024
	193 953	206 174

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Ingående avskrivningar	-5 068 836	-4 735 301
Årets avskrivningar	-333 535	-333 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 402 371	-5 068 836
Redovisat värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående redovisat värde	8 382 065	8 715 600
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 värme- och undercentral.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 294 286	4 314 608
Årets aktivering	650 000	979 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 944 286	5 294 286
Ingående avskrivningar	-1 469 634	-1 286 879
Årets avskrivningar	-218 107	-182 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 687 741	-1 469 634
Utgående redovisat värde	4 256 545	3 824 652

Not 8 Gårdsrenovering

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Ingående avskrivningar	-1 671 250	-1 551 875
Årets avskrivningar	-119 375	-119 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 790 625	-1 671 250
Utgående redovisat värde	1 790 626	1 910 001

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 689	226 202
Inköp		55 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 689	281 689
Ingående avskrivningar	-199 866	-173 707
Årets avskrivningar	-30 783	-26 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 649	-199 866
Utgående redovisat värde	51 040	81 823

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	6 176	14 408
Avräkningskonto förvaltare	673 795	1 164 314
	679 971	1 178 722

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Comhem	33 324	32 616
Trygg-Hansa, Företagsförsäkring	79 381	74 896
Fastum AB	31 188	30 480
Uppsala Vatten, vatten	13 648	10 695
Uppsala Vatten, avfall	10 100	10 100
UBC Teknisk Förvaltning	58 625	57 281
Alltistäd	40 350	39 365
Returpappercentralen	10 949	4 008
A3, bredband	11 080	11 080
Återbetalning Swedbank	22 460	
	311 105	270 521

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,83	2018-09-25		1 425 384
Swedbank	0,759	rörligt		1 133 316
Swedbank	0,733	rörligt		1 500 000
Swedbank	0,77	2018-11-23		4 539 250
Swedbank	0,82	2018-12-20		1 377 699
SEB	0,81	2021-09-28	1 350 000	
SEB	0,81	2021-10-28	2 570 000	
SEB	0,84	2021-11-28	4 400 000	
SEB	0,85	2021-12-28	1 320 000	
			9 640 000	9 975 649
Kortfristig del av långfristig skuld			229 080	467 404

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen: 8 494 600 kr.

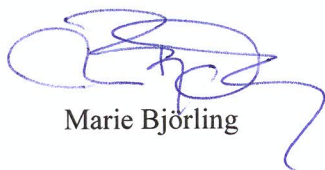
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	13 606	7 201
Sociala avgifter	192	192
Revision	24 000	23 500
Fastighetsel	31 284	31 345
Fjärrvärme	122 311	109 897
Förutbetalda avgifter och hyror	330 824	350 447
	522 217	522 582

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	14 147 500	14 147 500
	14 147 500	14 147 500

Uppsala 2019-04-08



Marie Björling



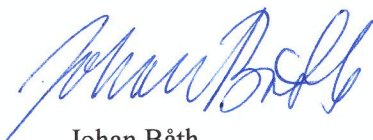
Mats Zander



Margareta Denkert



Per Manell



Johan Båth

Vår revisionsberättelse har lämnats 23 april 2019



Rikard Rönnblom
Godkänd revisor



Erik Häggström
Förtroendevald