



Årsredovisning 2019



Brf Verdandigården

Org nr 717600-8444

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Verdandigården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 115 080 000 kr varav markvärdet motsvarar 54 000 000 kr och byggnadsvärdet 61 080 000 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 A3.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande kontrakt med löpande ettårsavtal:

Ekonomisk förvaltning, Fastum AB
Lokalvård, Alltistäd Uppsala AB. (Från 200101 RenJämt 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 573 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 9 973 910 kronor. Fastighetslånen är fördelade på fem lån hos SEB. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-14, 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 13 st protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har utbetalts 156 600 kr i fasta arvoden. Till den föreningsvalde revisorn har utgått ett arvode om 5000 kr, samt 3000 kr till valberedningen.

Revisorer

Tomas Ericson, BOREV Revision AB	ordinarie
Erik Häggström, förtroendevald	ordinarie
Hanna Romppala, förtroendevald	suppleant

Valberedning

Mathias Jansson, sammankallande
Nancy Jansson
Victor Ekarv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte bank i slutet av 2018 från Swedbank till SEB för att sänka våra lånekostnader. Under 2019 målades huvuddelen av takfoten. Resterande del utförs våren 2020. Växtligheten på föreningens gård röjdes delvis under 2019. Nyplantering sker 2020. Belysningen i garaget har bytts ut. Några porttelefoner har moderniserats. Samtliga kommer att moderniseras under 2020.

Medlemsinformation

Föreningen har 133 medlemmar fördelade på 95 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har nio överlåtelser skett. Sju stycken har skett via försäljning till ett snittpris på 47 731 kr/kvm. Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 995	3 995	3 907	3 867	3 864
Resultat efter finansiella poster	-725	-85	139	411	66
Soliditet (%)	28	32	32	30	28
Likviditet (%)	116	89	101	148	111
Fastighetslån/kvm, kr	1 598	1 545	1 599	1 674	1 749
Årsavgifter/kvm, kr	573	573	561	561	561

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	3 680 364	737 526	-84 575	4 996 277
Avsättning till underhållsfond		526 000	-526 000		0
Nyttjande av underhållsfond		-239 167	239 167		0
Disposition av föregående års resultat:			-84 575	84 575	0
Årets resultat				-724 715	-724 715
Belopp vid årets utgång	662 962	3 967 197	366 118	-724 715	4 271 562

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	366 118
årets förlust	-724 715
	-358 597

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	526 000
nyttjande fond för yttre underhåll	-743 517
i ny räkning överföres	-141 080
	-358 597

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 994 590	3 994 626
Övriga rörelseintäkter		21 515	8 062
Summa rörelseintäkter		4 016 105	4 002 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 390 799	-2 754 030
Övriga externa kostnader	4	-364 211	-360 682
Personalkostnader	5	-194 529	-193 953
Avskrivningar		-711 487	-701 800
Summa rörelsekostnader		-4 661 026	-4 010 465
Rörelseresultat		-644 921	-7 777
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 794	-76 798
Summa finansiella poster		-79 794	-76 798
Resultat efter finansiella poster		-724 715	-84 575
Årets resultat		-724 715	-84 575

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	13 741 969	14 429 236
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 820	51 040
Summa materiella anläggningstillgångar		13 768 789	14 480 276
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		13 816 289	14 527 776
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		700	700
Övriga fordringar	11	1 212 561	679 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	241 368	311 105
Summa kortfristiga fordringar		1 454 629	991 776
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	25 116
Summa kassa och bank		0	25 116
Summa omsättningstillgångar		1 454 629	1 016 892
SUMMA TILLGÅNGAR		15 270 918	15 544 668

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		662 962	662 962
Fond för yttre underhåll		3 967 197	3 680 364
Summa bundet eget kapital		4 630 159	4 343 326
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		366 118	737 526
Årets resultat		-724 715	-84 575
Summa fritt eget kapital		-358 597	652 951
Summa eget kapital		4 271 562	4 996 277
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 744 830	9 410 920
Summa långfristiga skulder		9 744 830	9 410 920
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	229 080	229 080
Leverantörsskulder		408 984	269 659
Skatteskulder		0	10 322
Övriga skulder		102 379	106 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	514 083	522 216
Summa kortfristiga skulder		1 254 526	1 137 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 270 918	15 544 668

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

	2019	2018
Årsavgifter	3 572 124	3 572 124
Hyror lokaler	96 816	96 816
P-plats och garage	325 650	325 686
	3 994 590	3 994 626

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	234 500	230 456
Städkostnader	161 400	157 460
Snöröjning/sandning	3 750	3 750
Serviceavtal	514	5 944
Hisskostnader	87 080	76 391
Portar	3 021	0
Besiktningkostnader	6 963	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	4 694	2 763
Reparationer	215 178	182 062
Hissreparationer	97 030	51 860
Trädgård och utemiljö	6 500	1 250
Planerat underhåll	253 154	156 429
Ständrännor	337 500	
OVK	152 863	82 738
Fastighetsel	257 299	251 775
Uppvärmning	853 498	830 978
Vatten och avlopp	171 620	141 332
Avfallshantering	182 409	173 928
Försäkringskostnader	79 381	74 896
Kabel-tv	133 308	130 470
Bredband	132 960	132 960
Förbrukningsinventarier	9 427	33 401
Förbrukningsmaterial	6 749	25 287
	3 390 798	2 754 030

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	20 800	39 320
Fastighetsavgift	130 815	127 015
Telefoni	5 128	5 154
Porto	6 120	6 210
Föreningsgemensamma kostnader	13 425	15 978
Revisionsarvode	24 281	26 250
Ekonomisk förvaltning	118 512	120 480
Bankkostnader	2 540	2 215
Upprättande av energideklaration	29 700	0
Gåvor	2 300	8 500
Övriga poster	10 590	9 560
	364 211	360 682

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	156 600	140 900
Revisionsarvode intern revisor	5 000	5 000
Arvode valberedning	3 000	3 000
Lön lokalvårdare	0	5 250
Sociala avgifter	29 929	39 803
	194 529	193 953

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Ingående avskrivningar	-5 402 371	-5 068 836
Årets avskrivningar	-333 535	-333 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 735 906	-5 402 371
Redovisat värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående redovisat värde	8 048 530	8 382 065
Taxeringsvärden byggnader	61 080 000	51 683 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	39 249 000
	115 080 000	90 932 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

Byte av fönster samt installation av belysningsstolpar.
Underhållsåtgärder av värme- och undercentral.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 944 286	5 294 286
Årets aktivering		650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 944 286	5 944 286
Ingående avskrivningar	-1 687 741	-1 469 634
Årets avskrivningar	-234 357	-218 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 922 098	-1 687 741
Utgående redovisat värde	4 022 188	4 256 545

Not 8 Gårdsrenovering

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Ingående avskrivningar	-1 790 625	-1 671 250
Årets avskrivningar	-119 375	-119 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 910 000	-1 790 625
Utgående redovisat värde	1 671 251	1 790 626

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 689	281 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 689	281 689
Ingående avskrivningar	-230 649	-199 866
Årets avskrivningar	-24 220	-30 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 869	-230 649
Utgående redovisat värde	26 820	51 040

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10 037	6 176
Skattefordran	6 466	
Avräkningskonto förvaltare	1 196 058	673 795
	1 212 561	679 971

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Comhem	34 146	33 324
Trygg-Hansa, Företagsförsäkring	89 295	79 381
Fastum AB	31 891	31 188
Uppsala Vatten, vatten	0	13 648
Uppsala Vatten, avfall	0	10 100
UBC Teknisk Förvaltning	59 813	58 625
Alltistad	0	40 350
Returpappercentralen	12 572	10 949
A3, bredband	11 080	11 080
Återbetalning Swedbank	0	22 460
Certego	2 572	0
	241 369	311 105

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,81	2021-09-28	1 248 700	1 350 000
SEB	0,81	2021-10-28	2 486 250	2 570 000
SEB	0,84	2021-11-28	4 400 000	4 400 000
SEB	0,85	2021-12-28	1 238 960	1 320 000
SEB	0,77	2020-10-28	600 000	
			9 973 910	9 640 000
Kortfristig del av långfristig skuld			229 080	229 080

Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen: 8 828 510 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	458	13 606
Sociala avgifter	0	192
Revision	21 000	24 000
Fastighetsel	27 616	31 284
Fjärrvärme	111 438	122 311
Förutbetalda avgifter och hyror	353 571	330 824
	514 083	522 217

2

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	14 147 500	14 147 500
	14 147 500	14 147 500

Uppsala 2020-03-09



Marie Björling



Mats Zander



Margareta Denkert



Per Manell



Johan Båth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Erik Häggström
Förtroendevald