

Årsredovisning
för
Brf Verdandigården

717600-8444

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Verdandigården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 2003-06-13.

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 477 000 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. Under året har ett gruppavtal slutits avseende bredband.



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 540 kr/kvm boyta per år.

Avgifterna höjdes den 1 juli med 110 kronor med anledning av gruppavtal för bredband. Efter räkenskapsåret kommer en höjning med 2% ske avseende avgifter och hyror.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 11 377 861 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, 2014-05-14, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Marie Björling	Ordförande
Mats Zander	Vice Ordförande
Margareta Denkert	Sekreterare
Erik Häggström	Ledamot
Per Manell	Ekonomiansvarig
Johan Båth	Suppleant
Ulf Gradin	Suppleant
Kristian Lundberg	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 77 750 kr i fasta arvoden och 0 kr nedlagt arbete (av möjliga 25 000 kr). I övrigt har ett arvode om 600 kr per beviljat sammanträde utgått. Till den föreningsvalde revisorn har utgått ett arvode om 5 000 kr, samt 1 500 till valberedningen.

Revisorer

Rikard Rönnblom, BDO Mälardalen AB	ordinarie
Irene Olsson-Brunn, förtroendevald	ordinarie
Eva Spåre, förtroendevald	suppleant

Valberedning

Eva Spåre, sammankallande
Danielle Lundqvist

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat gruppavtal med AllTele avseende bredband, IP-telefoni och ip-TV. Föreningen har bytt gungställning på gården. Ny tvättmaskin, torktumlare och centrifug har inköps. Föreningen har upprättat en egen hemsida. Julgranen har ersatts av ljusslingor i tujor och pergola. Nytt transformatorhus har byggts i föreningens tomtgräns. Föreningen har kompenserats för bygget med ett träd och fyra buskar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Renovering av soprum, övernattningsrum och relaxrum efter brand. Uppgradering av styrsystem för garageportarna.

Medlemsinformation

Föreningen har 128 medlemmar fördelade på 95 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett via försäljning till ett snittpris på 37 758 kr/kvm. 5 andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	3 732	3 673	3 674	3 674	3 681
Resultat efter fin. poster, tkr	-120	-59	-441	200	324
Soliditet, %	26	26	26	27	26
Likviditet, %	96	100	101	120	132
Fastighetslån/kvm, kr	1 824	1 890	1 958	2 027	2 095
Årsavgifter/kvm, kr	540	530	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	1 923 308
årets förlust	-119 513
	1 803 795

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	477 000
av föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats	-238 611
i ny räkning överföres	1 565 406
	1 803 795

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

D *AS*

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 731 793	3 673 064
Övriga rörelseintäkter		8 248	6 271
Summa rörelseintäkter		3 740 041	3 679 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 432 541	-2 339 112
Övriga externa kostnader	3	-327 121	-310 032
Personalkostnader	4	-163 960	-192 924
Avskrivningar		-601 420	-533 477
Summa rörelsekostnader		-3 525 042	-3 375 545
Rörelseresultat		214 999	303 790
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 366	48 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 878	-411 451
Summa finansiella poster		-334 512	-362 653
Resultat efter finansiella poster		-119 513	-58 863
Årets resultat		-119 513	-58 863



Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6, 7	15 295 956	15 890 814
Inventarier, verktyg och installationer	8	91 867	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 387 823	15 890 814

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		15 435 323	15 938 314

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	365
Övriga fordringar	10	1 252 823	1 227 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	232 994	211 134
Summa kortfristiga fordringar		1 485 817	1 438 839

Summa omsättningstillgångar **1 485 817** **1 438 839**

SUMMA TILLGÅNGAR **16 921 140** **17 377 153**

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		662 962	662 962
Fond för yttre underhåll		1 998 139	1 619 764
Summa bundet eget kapital		2 661 101	2 282 726
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 923 308	2 360 546
Årets resultat		-119 513	-58 863
Summa fritt eget kapital		1 803 795	2 301 683
Summa eget kapital		4 464 896	4 584 409
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 910 457	11 360 611
Summa långfristiga skulder		10 910 457	11 360 611
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	467 404	428 700
Leverantörsskulder		480 108	392 842
Övriga skulder		79 784	106 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	518 491	503 973
Summa kortfristiga skulder		1 545 787	1 432 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 921 140	17 377 153

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 14 147 500 14 147 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 370 705	3 308 076
Hyror lokaler	93 788	93 788
P-plats och garage	267 300	271 200
	3 731 793	3 673 064

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	210 624	206 150
Städ	143 050	171 549
Snöröjning/sandning	5 185	813
Serviceavtal	2 774	0
Hisskostnader	62 234	62 010
Portar	1 958	5 420
Reparationer	170 029	235 251
Hissreparationer	59 000	16 378
Trädgård och utemiljö	21 808	24 510
Besiktningkostnader	0	1 250
Planerat underhåll	242 464	179 381
El	230 823	257 577
Värme	749 334	726 221
Vatten och avlopp	152 008	148 591
Avfallshantering	122 385	122 574
Försäkringskostnader	46 231	39 807
Självrisker	22 700	8 900
Kabel-tv	121 732	119 129
Bredband	48 697	0
Förbrukningsinventarier	9 455	709
Förbrukningsmaterial	10 050	12 893
	2 432 541	2 339 113



Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetskatt	32 110	32 110
Fastighetsavgift	115 615	114 950
Gåvor	500	3 000
Telefoni	7 791	6 727
Datorkommunikation	1 208	1 643
Porto	6 180	6 000
Föreningsgemensamma kostnader	9 550	9 775
Revisionsarvode	24 616	24 390
Ekonomisk förvaltning	105 752	100 622
Bankkostnader	2 085	2 000
Underhållsplan	6 250	0
Övriga poster	15 464	8 815
	327 121	310 032

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	122 150	137 900
Förtroendevald revisor	5 000	5 000
Arvode till valberedning	1 500	4 500
Sociala avgifter	35 310	45 524
	163 960	192 924

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Ingående avskrivningar	-3 848 954	-3 614 886
Årets avskrivningar	-295 449	-234 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 144 403	-3 848 954
Redovisat värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående redovisat värde	9 640 033	9 935 482
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.

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 314 608	4 314 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 314 608	4 314 608
Ingående avskrivningar	-746 777	-566 743
Årets avskrivningar	-180 034	-180 034
Utgående ackumulerade avskrivningar	-926 811	-746 777
Utgående redovisat värde	3 387 797	3 567 831

Not 7 Gårdsreovering

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Ingående avskrivningar	-1 193 750	-1 074 375
Årets avskrivningar	-119 375	-119 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 313 125	-1 193 750
Utgående redovisat värde	2 268 126	2 387 501

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 773	127 773
Inköp	98 429	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 202	127 773
Ingående avskrivningar	-127 773	-127 773
Årets avskrivningar	-6 562	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 335	-127 773
Utgående redovisat värde	91 867	0



Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
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

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	8 288	8 953
Skattekonto	3 730	3 586
Avräkningskonto förvaltare	1 240 805	1 214 801
	1 252 823	1 227 340

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Comhem	30 796	30 433
Trygg-Hansa, Företagsförsäkring	47 611	46 231
Fastum UBC Förvaltning	28 686	27 679
Uppsala Vatten, vatten	13 290	7 088
Uppsala Vatten, avfall	7 904	7 904
UBC Teknisk Förvaltning	53 469	52 656
Alltistäd	36 376	35 489
Returpappercentralen	3 654	3 654
Uppsala Lyftservice	652	
AllTele, bredband	10 556	
	232 994	211 134

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	662 962	1 619 764	2 360 546	-58 863
Disposition av föregående års resultat:		378 375	-437 238	58 863
Årets resultat				-119 513
Belopp vid årets utgång	662 962	1 998 139	1 923 308	-119 513

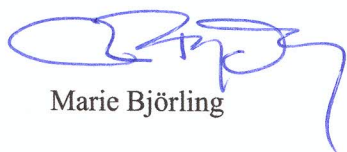
Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank, 2656875263	3,81	2016-09-26	1 784 472	1 904 168
Swedbank, 2659575472	3,33	2017-04-25	1 333 320	1 399 988
Swedbank, 2850586625	1,638	3-mån	1 500 000	1 500 000
Swedbank, 2855506354	1,00	3-mån	5 139 250	
Swedbank, 2855640328	1,00	3-mån	1 620 819	
Swedbank, 2659575522	3,75	2014-12-19		840 000
Swedbank 2758092643	3,75	2014-12-19		424 994
Swedbank, 2758567503	3,75	2014-12-19		429 161
Nordea, 39788487521	2,534	rörlig		2 836 000
Nordea, 39788487505	2,534	rörlig		2 455 000
			11 377 861	11 789 311
Kortfristig del av långfristig skuld			467 404	428 700

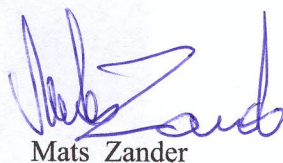
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	27 259	48 781
Upplupna styrelsearvoden	15 500	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	4 870	0
Ber arvode för revision extern	25 000	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	331 645	309 206
Vattenfall el	28 365	26 147
Vattenfall värme	85 852	78 469
Övriga upplupna kostnader		16 369
	518 491	503 972

Uppsala 2015-03-29



Marie Björling



Mats Zander



Margareta Denkert

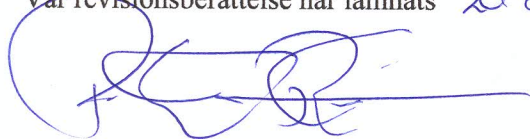


Per Manell

Erik Haggström



Vår revisionsberättelse har lämnats 20 april 2015



Rikard Rönnblom



Irene Olsson-Brunn