Årsredovisning 2011
Brf Verdandi 42

ÅRSREDOVISNING

För bostadsrättsförening Verdandi nr 42 i Stockholm.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Henrik Wentzel	ordförande
Cecilia Frostne	ledamot
Hanna Wallin	ledamot
Tomas Eriksson	ledamot
Sandra Löfberg	ledamot
Jan Stjernström	ledamot

Ambulerande sekreterare bland ledamöterna.

Valberedningen
Valberedningen består av Johnny Andersson.

Revisorer
Revisorer har under året varit Per-Olof Gustafsson och John Hessner (revisorssuppleant) för Brf Verdandi nr 42 och Thorens Revisionsbyrå, Lars Ahlén, auktoriserad revisor.

Föregående årsstämma
Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj 2011 på Elite Hotel Stockholm Plaza.

Styrelsemöten
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten och ett antal arbetsmöten.

BRF VERDANDI 42

Bostadsrättsföreningen består av fastigheterna Verdandi 42 och Sigyn 30 med adresser Falugatan 13, 14, 15 och 17 samt Rödabergsgatan 5, 7, och 9A och 9B. Husen stod färdigbyggda 1925 och utgjorde då förening nummer 9 i HSB Stockholm. Arkitekt var den kände Sven Wallander som bl. a ritat Kungstornen på Kungsgatan.

Fastigheterna är kulturminnesmärkta.

Föreningen består av 117 bostadsrättslägenheter och två lokaler. Den totala bostadsytan utgör 5937 m2 och lokalerna utgör 339 m2. Hyresgäster är Flügger Färg AB och Andra Jazz.

Ett antal lägenheter har slagits ihop under åren och de flesta vindarna inretts vilket givit en större variation av lägenhetstyper. Medellägenhetsytan är 48 kvm.



"*Majdag, Falugatan*", oljepastell av Åsa Bujon

Till föreningen hör två vackra innergårdar med rikligt av blommor, buskar och gräsmattor. Under sommarmånaderna finns möbler med parasoll, grillar och solstolar utställda.

Under åren 1987-1994 genomfördes en pietetsfull renovering av tak, VVS-stammar och trappuppgångar. Samtliga elstammar byttes 1995. Under 1996 renoverades samtliga fönster. 2008 renoverades fasaderna och samtliga portar renoverades och målats i ursprunglig färgsättning och med gammal teknik. Tvättstugorna har renoverats och nytt kakel lagts på golven.

Kabel-tv finns via Tele2 med ett grundutbud samt 8 valfria kanaler via digital TV-box. Både kanalutbudet och digitalbox ingår i medlemmarnas månadsavgift och den medlem som önskar ta del av erbjudandet kontaktar Tele2's kundtjänst. I dagsläget finns inte möjlighet till Kabel-tv via någon annan leverantör än Tele2.

Föreningen har ett gruppavtal med Bredbandsbolaget för Internet och Telefoni. Abonnemangskostnaderna för Internet och Telefoni ingår i medlemmarnas månadsavgift. Den medlem som önskar ta del av bredbands- och/eller telefonitjänsten kontaktar Bredbandsbolagets kundtjänst.

Styrelsen informerar regelbundet via ett informationsblad på anslagstavlorna. Till nya medlemmar lämnas en information "Välkommen till Bostadsrättsföreningen Verdandi 42" med presentation av föreningen, gemensamma regler, ansvarsfrågor, information om tvättstugorna, innergårdarna, andrahandsuthyrning, mm. Föreningen har en hemsida, www.verdandi42.se där information om föreningen publiceras.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSER

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett (21 föregående år).

Enligt stämmobeslut kräver föreningen att en överlåtelsebesiktning sker i samband med överlåtelse. Den bekostas av köparen och beställs av BFAB till en kostnad av 2000 kr.

I samband med överlåtelse tar föreningen ut en överlåtelseavgift om 2,5 % av ett prisbasbelopp (summa 1100 kr år 2012) som köparen betalar. Kostnaden motsvarar föreningens kostnad för registeruppdatering och byte av namnskyltar.

För nya panter på lägenheter tar föreningen en avgift om 1 % av ett prisbasbelopp (summa 440 kr år 2012).

Frågor rörande överlåtelser hanteras av föreningens vicevärd.

FÖRVALTNING

Reconomi Redovisning & Förvaltning HB anlitas för totalförvaltning med Birkagårdens Fastighetsförvaltning AB (BFAB) som underentreprenör för skötsel och teknisk förvaltning.

Vicevärd är Charlotte Öhlmer-Carlson som nås på 08-736 63 30 eller på info@reconomi.com, eller skriftligen via föreningens brevlåda i entrén på Rödabergsgatan 7.

Föreningen har pluskonto samt konto i Handelsbanken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar AB.

EKONOMI

Föreningens ekonomi är god vilket framgår av balans- och resultaträkningarna. Resultatet för 2011 blev drygt 250 tkr. Vid utgången av år 2011 fanns 3,2 Mkr i kassa/bank och kortfristiga placeringar. Den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgår till 2,1 Mkr.

Några nyckeltal

	2011	2010	*Budget 2012*
Årsavgifter lägenheter, kr/kvm	552	552	*552*
Driftskostnad, kr/kvm (exkl fast.skatt)	365	367	*378*
Lån, kr/kvm december 2011	2947	2980	*3265*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2011 är 183 Mkr, oförändrat från föregående år. Den budgeterade ökningen av föreningens lån härrör till införskaffandet av säkerhetsdörrar och den medföljande renoveringen av trapphusen. Budgeterat är att at upp nya lån om 2 Mkr.

FÖRENINGENS LÅN

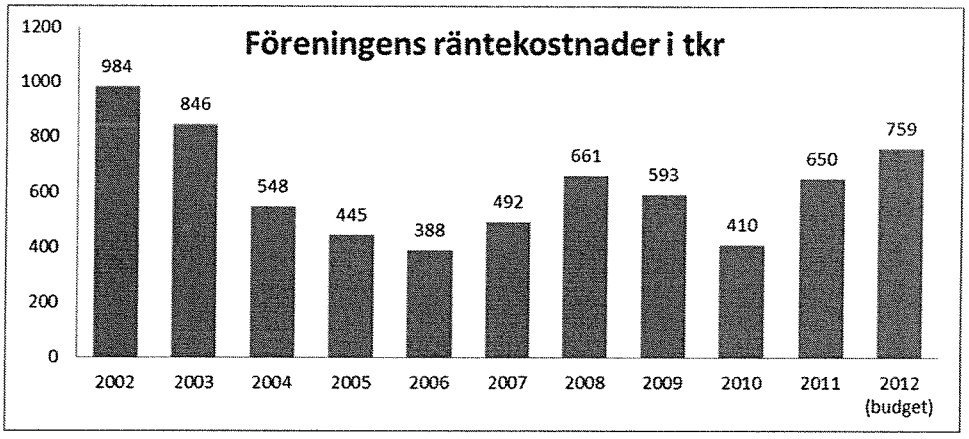
Föreningens lån är placerade i Handelsbanken och Nordea Hypotek och uppgår till 18,3 Mkr (dec 2011). Föreningen har en mix av rörliga och bundna lån och betalade under 2011 räntor om 650 tkr, alltså en genomsnittsränta på ungefär 3.5 %.

KOSTNADER, INTÄKTER, UTVECKLING, BUDGET

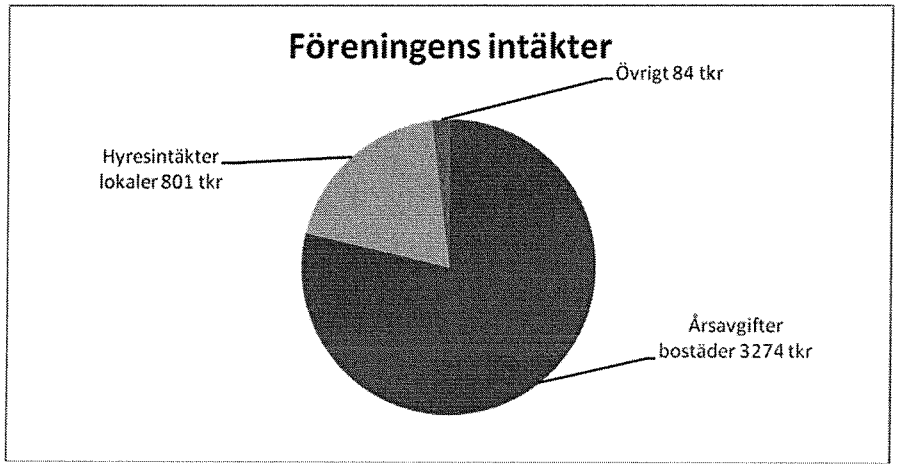
Styrelsens uppgift är att hålla fastigheterna i fullgott skick och samtidigt finna vägar att hålla kostnadsbilden så låg som möjligt. Årligen avsätts medel till reparationsfonden. Större periodiskt underhåll avräknas mot fonden.

Största utgiftspost 2011 var driftskostnader om 2,5 Mkr, i princip oförändrade från föregående år. I driftskostnaderna ingår även fastighetsskatt om ca 220 tkr. Kostnaderna för fjärrvärme och snöskottning var lägre än föregående år medan exempelvis elkostnaderna ökade något.

Föreningens räntor steg som väntat under 2011, med ungefär 1.3 % i medel. Varje procentenhets ränteförändring påverkar föreningens kostnad med ca 180 tkr. För 2012 har föreningen budgeterat för 3,8 % ränta. De historiska räntekostnaderna redovisas i diagrammet nedan.



Föreningen har totala intäkter om ca 4,2 Mkr per år varav det mesta kommer från medlemmarnas avgifter. Hyresintäkter från lokaler bidrar med ca 800 tkr eller ca 19 %. Föreningens intäkter åskådliggörs i tårtdiagrammet nedan. Intäkterna varierar relativt lite mellan åren.



Ingen avgiftshöjning är planerad för 2012.

INVESTERINGAR, RENOVERINGAR, ÖVRIGT

Trädgårdsdagar har genomförts på både stora och lilla gården under 2011 med bra resultat. Styrelsen har beslutat att öka budgeten för gårdarna och hoppas att trädgårdsgruppen tar sitt ansvar och spenderar pengarna på underhåll och försköning.

Under 2011 har den obligatoriska ventilationskontrollen utförts. Våra lagstiftare har i sin vishet beslutat att vi vart 5:e år ska köpa en sådan kontroll från en auktoriserad firma. Flera lägenheter fick anmärkningar på bl.a. förbyggda ventiler och köksfläktar med frånluft. Styrelsen kommer under 2012 att informera berörda medlemmarna om vilka åtgärder som ska åtas så att vitesförfarande kan undvikas.

Arbetet med säkerhetsdörrar har fortskridit. Planen är att under senare delen av 2012 eller 2013 installera säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter och i samband med det renovera och måla om trapphusen. Det är budgeterat att kosta 4 Mkr varav hälften finansieras via föreningens kortfristiga placeringar och hälften finansieras via nytt lån. Alla boende kommer att känna av den här renoveringen när den sker, och alla boende kommer att få ytterligare information innan det sker. Förhoppningsvis kommer alla uppleva fräschare och finare trapphus och bättre dörrar som något positivt.

Planerat 2012 och 2013

Start av renovering av trapphus.

Utökad grannsamverkan på gårdarna.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogade står:	
Balanserad vinst	1 933 734
Årets vinst	255 837
	2 189 571
att disponeras sålunda	
Till Reparationsfonden	
avsättes	214 000
ianspråktages	64 000
i ny räkning balanseras	2 039 571
	2 189 571

Förslaget till avsättning till reparationsfonden har skett med utgångspunkt från föreningens underhållsplan, enligt stadgarna

Ianspråkstagandet avser följande utförda reparationer:

OVK	36 000
Energideklaration	28 000
	64 000

Den ansamlade fonden för yttre underhåll efter disponeringen uppgå till kr 2 250 000.

Stockholm i mars 2012

Omslag av Åsa Bujon

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 274 299	3 274 292
Hyresintäkter lokal		822 987	801 088
Övriga intäkter	2	55 238	84 834
		4 152 524	4 160 214
Föreningens kostnader			
Administrativa kostnader	1	-222 174	-224 257
Driftskostnader		-2 287 896	-2 306 398
Löpande underhåll		-174 678	-356 634
Periodiskt underhåll		-64 325	-191 510
Fastighetsskatt		-225 744	-222 999
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-290 357	-310 432
		-3 265 174	-3 612 230
Föreningens rörelseresultat		887 350	547 984
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		18 036	4 376
Räntekostnader		-643 884	-410 000
Övriga finansiella kostnader		-5 665	-5 636
		-631 513	-411 260
Årets resultat		**255 837**	**136 724**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Matriella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	15 366 443	15 382 843
Fasader/Tal/Fönsterrenovering	4	4 329 280	4 489 623
Mark	4	965 000	965 000
Inventarier	5	468 940	582 554
		21 129 663	21 420 020
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-/avgifts fordran		227 800	253 719
Övriga fordringar	6	769 183	789 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 548	158 737
		1 160 531	1 202 387
Kortfristiga placeringar	7	2 000 000	0
Kassa och bank		1 210 422	2 971 796
		4 370 953	4 174 183
Summa tillgångar		**25 500 616**	**25 594 203**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		173 150	173 150
Upplåtelseavgifter		1 534 100	1 534 100
Fond för yttre underhåll		2 100 000	2 020 936
		3 807 250	3 728 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 933 734	1 876 074
Årets resultat		255 837	136 724
		2 189 571	2 012 798
		5 996 821	5 740 984

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 239 503	18 449 503
Övriga skulder		43 410	43 410
		18 282 913	18 492 913
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	9	210 000	210 000
Leverantörskulder		227 214	274 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	783 668	875 593
		1 220 882	1 360 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 500 616**	**25 594 203**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	2011-12-31	2010-12-31
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Uttagna pantbrev i fastigheterna:		
Verdandi 42 18 st	15 972 000	15 972 000
Sigyn 30 9 st	4 641 000	4 641 000
Summa ställda säkerheter	20 613 000	20 613 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelser förekommer framgår det av notanteckningarna nedan. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,1%
Renoveringar	30 år
Mark	Ingen avskrivning
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not 1 Revisionsarvode		**2011-12-31**	**2010-12-31**
	Revisionsuppdrag	10 125	12 750
Aukt.revisor Lars Ahlén	Andra uppdrag	0	0
		10 125	12 750

Not 2 Övriga intäkter	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Överlåtelseavgifter	11 770	19 870
Pantsättningsavgift	17 976	19 940
Besiktningsavgift	22 000	44 000
Aviseringsavgifter	1 200	1 200
Korrigering tidigare års avgift	2 460	0
Öresutjämning	-168	-176
	55 238	84 834

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2011-12-31	**2010-12-31**
Byggnader	16 400	16 400
Inventarier, verktyg och installationer	113 614	133 689
Fasadrenovering	160 343	160 343
	290 357	310 432

Not 4 Byggnader och Mark

Byggnader

Föreningens fastigheter består av Verdandi nr 42 och Sigyn nr 30. Fastigheterna hade år 2011 ett taxeringsvärde på kr 182 541 000 (182 541 000), varav markvärde kr 76 141 000 (76 141 000) och byggnadsvärde 106 400 000 (106 400 000).

Ackumulerade anskaffningsvärden	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Vid årets början		
Byggnader	8 963 171	8 963 171
Ombyggnation	7 439 899	7 439 899
Fasadrenovering	4 810 309	4 810 309
Nyanskaffningar	0	0
	21 213 379	21 213 379
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	823 406	814 937
ombyggnation	196 821	188 890
Fasadrenovering	320 686	160 343
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	8 960	8 960
ombyggnation	7 440	7 440
Fasadrenovering	160 343	160 343
	1 517 656	1 340 913
Planenligt restvärde vid årets slut	**19 695 723**	**19 872 466**
Mark	**965 000**	**965 000**
Bokfört värde vid årets slut	**20 660 723**	**20 837 466**

Avskrivning på byggnaderna har inte skett under åren 1988-1998. Styrelsens bedömning var att fastigheternas totala marknadsvärde väsentligen översteg det samlade bokförda värdet. I och med att föreningen från och med 1999 upprättar årsredovisningen enligt årsredovisningslagen har en avskrivningsplan upprättats.

Not 5 Inventarier	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 709 390	1 814 503
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	-105 113
	1 709 390	1 709 390
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	1 126 836	1 098 260
Avyttringar och utrangeringar	0	-105 113
Årets avskrivning enligt plan	113 614	133 689
	1 240 450	1 126 836
Planenligt restvärde vid årets slut	**468 940**	**582 554**

Not 6 Övriga fordringar	2011-12-31	2010-12-31
Balkongbygge	23 332	23 332
Bullerfönster	36 487	36 487
Fordran medlem	46 728	46 728
Skattefordran	562 167	673 637
Skattekonto	100 469	9 747
	769 183	789 931

Not 7 Förändring Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	2 020 936	1 876 074	136 724
Disp. Enl. årsstämmobeslut				136 724	-136 724
Avsatt till reparationsfond			270 064	-270 064	
Ianspråkstagane av reparationsfond			-191 000	191 000	
Årets resultat					255 837
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	2 100 000	1 933 734	255 837

Från och med räkenskapsåret 2004 behandlas reparationsfonden enligt BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet kapital i balansräkningen. Reservering respektive ianspråkstagande skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Beslut om disponering skall fattas av föreningsstämman.

Not 8 Kortfristiga placeringar				2011-12-31	2010-12-31
SEB	Placering	2012-01-17	2,86%	500 000	0
SEB	Placering	2012-03-07	3,10%	500 000	0
SEB	Placering	2012-03-07	3,10%	500 000	0
SEB	Placering	2012-03-14	3,10%	500 000	0
				2 000 000	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut				2011-12-31	2010-12-31
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2011	Villkors änd.	Skuld	Skuld
Nordea	3,150%	110 000	2012-08-15	3 767 500	3 877 500
Stadshypotek	4,520%	100 000	3 månader	8 682 003	8 782 003
Stadshypotek	3,710%	Amt. Fritt	2015-09-15	6 000 000	6 000 000
				18 449 503	18 659 503
Avgår kortfristig del				-210 000	-210 000
Summa långfristig skuld				18 239 503	18 449 503

* rörlig ränta, %-sats anger ränteläge 2011-12-31

Not 10 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter	**2011-12-31**	**2010-12-31**
Upplupna utgiftsräntor	35 228	23 069
Avisering Januari 2011	499 108	500 066
Revisorsarvode	20 000	20 000
Föreningsverksamhet	105 770	47 070
Underhåll	1 623	45 803
Driftskostnader	121 939	239 585
	783 668	**875 593**

Stockholm 2012-03-13

Henrik Wentzel

Hanna Wallin

Jan Stjernström

Sandra Löfberg

Tomas Eriksson

Cecilia Frostne

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-03-15

Lars Ahlén
Auktoriserad revisor

Per-Olov Gustavsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42

Organisationsnummer 702002-5099

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för räkenskapsåret 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 2012-03-15

Per-Olof Gustafsson
Revisor

Lars Ahlén
Auktr revisor