

Styrelsen för

Brf. Verdandi 42

Org nr 702002-5099

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret

2013

Innehåll:

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter och redovisningsprinciper samt bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11

ÅRSREDOVISNING

För bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Hanna Wallin	ordförande (lämnade styrelsen under året pga flytt)
Christian Hallebro	ledamot
Patrik Örnsved	ledamot
Tomas Eriksson	ledamot (ny ordförande från och med 18/9-13)
Karin Welden	ledamot
Lars Björkman	ledamot
Torsten Cederlund	ledamot

Ambulerande sekreterare bland ledamöterna

Valberedningen

Valberedningens består av Cecilia Frostne och John Hessner

Revisorer

Extern revisor: Lars Ahlén auktoriserad revisor

Intern revisor: Per Olof Gustafsson

Föregående årsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2013 på Elite Palace Hotel.

Styrelsemöten

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

BRF VERDANDI 42

Vår förening består av fastigheterna Verdandi 42 och Sigyn 30 med adresser Falugatan 13, 14, 15 och 17 samt Rödabergsgatan 5, 7, 9A och 9B. Sammanlagt är det 118 bostadsrättslägenheter och två affärslokaler. Till föreningen hör även två gröna innergårdar där Du finner både jordgubbar, grillmöbler och magnolia. Husen stod färdigbyggda 1925 och utgjorde då förening nr 9 i HSB Stockholm. Arkitekt var den kände Sven Wallander som bl. a. ritat Kungstornen på Kungsgatan.

I Stockholms stadsmuseums klassificering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har föreningens byggnader blåklassats. Blått är den högsta klassen och omfattar synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Den totala bostadsytan utgör 5937m² och lokalerna 442m². Lokalhyresgäster är Flügger Färg och Andra Jazz.

Kabel-TV finns via Tele2 med ett grundutbud samt 8 valfria kanaler via digitalbox. Både kanalutbudet och digitalbox ingår i medlemmarnas månadsavgift och den medlem som önskar ta del av erbjudandet kontaktar Tele2s kundtjänst. I dagsläget finns inte möjlighet till kabel-TV via någon annan leverantör än Tele2. Avtalet med Tele2 är emellertid uppsagt av föreningen och upphandling av ny leverantör pågår.

Föreningen har ett gruppavtal med Bredbandsbolaget för internet och telefoni. Abonnemangskostnaden för internet och telefoni ingår i medlemmarnas månadsavgift. Den medlem som önskar ta del av internet- och/eller telefonitjänsten kontaktar Bredbandsbolagets kundtjänst.

Föreningen har en ny hemsida, f.n. med adressen www.webforum.com/verdandi men framöver med adressen www.verdandi42.se. Hemsidan är tänkt att vara föreningens ansikte utåt och innehåller fyllig och uppdaterad information om bl.a. föreningen, boendet och Röda bergen. Genom hemsidan kan medlemmarna också få information om nyheter och föreningens planerade aktiviteter. Utöver detta informerar styrelsen regelbundet via en stängd grupp på Facebook och ibland även via informationsblad på anslagstavlor i entréerna.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett (21 föregående år).

Enligt stämmobeslut kräver föreningen att en överlåtelsebesiktning sker i samband med överlåtelsen. Den bekostas av köparen och beställs av förvaltaren till en kostnad av 2.000 kr.

I samband med överlåtelsen tar föreningen ut en överlåtelseavgift om 2,5% av prisbasbeloppet (1.112 kr år 2013) som köparen betalar. Avgiften motsvarar föreningens kostnad för registeruppdatering och byte av namnskyltar.

Frågor rörande överlåtelser hanteras av föreningens ekonomiske förvaltare.

FÖRVALTNING

Reconomi Redovisning & Förvaltning HB anlitas för ekonomisk förvaltning och från och med den 1 maj 2013 har Åkerlunds Fastighetsservice AB hanterat den tekniska förvaltningen.

EKONOMI

Årets resultat visar ett överskott med 478.649 kr. I juli 2013 tog föreningen ett nytt lån på 5MKR för finansiering av upprustningen av trappuppgångarna och installation av säkerhetsdörrar. Per bokslutsdatum hade föreningen 5,7MKR nedlagda kostnader i renoveringen.

Vid utgången av 2013 fanns 3MKR i likvida medel. Den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgick till 2,7MKR.

Några nyckeltal

	2013	2012	Budget 2014	
Årsavgifter /m2	595	550	610	
Lokalhyra / m2	1911	1905	1989	
Driftskostnader /m2	374	399	432	
Lån SEK/m2	3610	2859	3577	

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2013 är 192MKR. Den budgeterade ökningen av avgifter hänför sig till trapphusprojektet och ökande omkostnader.

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade i Handelsbanken och Nordea och uppgår till 23MKR, amortering sker med 210.000 kr per år. Föreningen har en blandning av rörliga och bundna lån. Av lånen ligger 16% med rörlig ränta, 37% har en 3-månaders bunden ränta, 26% är bundet till september 2015 och resterande 21% har en bindningstid till juni 2018.

KOSTNADER, INTÄKTER, UTVECKLING, BUDGET

Styrelsens uppgift är att hålla fastigheterna i fullgott skick och att samtidigt hålla ner kostnaderna. Varje år avsätts medel till reparationsfonden. Större periodiskt underhåll avräknas mot fonden.

Föreningens räntekostnader uppgick 2013 till ca 665.000 kr vilket var ca 13.000 kr lägre än föregående år trots det nya lånet på 5MKR som upptogs i juli 2013. Den största utgiftsposten 2013 är driftskostnaderna om 2,4MKR. Motsvarande siffra för 2012 var 2,5MKR. Differensen beror på en lägre kostnad för fjärrvärme och snöskottning eftersom andra delen av 2013 var betydligt mildare än året innan.

BE /

INVESTERINGAR

Under året har fokus legat på trapphusrenovering och installation av säkerhetsdörrar. Arbetet har i huvudsak fortskridit bra och entreprenaden avslutades formellt vid årsskiftet.

Arbetet med att upprusta gårdarna har fortsatt och vi har anlitat Stockholms Trädgårdstjänst AB för att underhålla, beskära och plantera nya växter. Styrelsen har även kallat medlemmarna till trädgårdsdagar för mindre arbeten. Det finns dock mycket arbete kvar att göra på båda gårdarna och vi måste alla hjälpas åt att hålla dem i gott skick.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

Balanserad vinst	1 243 427
Årets resultat	<u>478 649</u>
	1 722 076

att disponeras sålunda:

Till reparationsfonden	
Avsätts	500 000
Ianspråktoget	0
I ny räkning balanseras	<u>1 222 076</u>
	1 722 076

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

Den ansamlade fonden för yttre underhåll skulle efter disponeringen uppgå till 3,25MKR.

TE

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 536 302	3 266 787
Hysesintäkter lokal		844 940	842 117
Övriga intäkter	2	<u>76 483</u>	<u>47 688</u>
		4 457 725	4 156 592
Föreningens kostnader			
Administrativa kostnader	1	-274 297	-218 975
Driftkostnader		-2 388 872	-2 546 912
Löpande underhåll		-181 917	-154 140
Periodiskt underhåll		-9 450	-400 337
Fastighetsskatt		-220 040	-233 115
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	<u>-284 136</u>	<u>-290 310</u>
		-3 358 712	-3 843 789
Föreningens rörelseresultat		1 099 013	312 803
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		44 601	69 481
Räntekostnader		-664 965	-678 230
Övriga finansiella kostnader		<u>0</u>	<u>-198</u>
		-620 364	-608 947
Årets resultat		478 649	-296 144

TE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	15 333 643	15 350 043
Fasader/Tal/Fönsterrenovering	4	4 008 680	4 168 980
Trapphusrenovering	4	5 767 140	0
Mark	4	965 000	965 000
Inventarier	5	295 394	355 330
		<u>26 369 857</u>	<u>20 839 353</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgifts fordran		246 326	236 519
Övriga fordringar	6	634 169	612 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 133	87 047
		<u>979 628</u>	<u>935 742</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7	0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 036 659</u>	<u>1 385 359</u>
		4 016 287	4 321 101
Summa tillgångar		30 386 144	25 160 454
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		173 150	173 150
Upplåtelseavgifter		1 534 100	1 534 100
Fond för yttre underhåll		2 750 000	2 250 000
		<u>4 457 250</u>	<u>3 957 250</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 243 427	2 039 572
Årets resultat		478 649	-296 145
		<u>1 722 076</u>	<u>1 743 427</u>
		6 179 326	5 700 677

Rz

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 819 503	18 029 503
Övriga skulder		<u>43 410</u>	<u>43 410</u>
		22 862 913	18 072 913
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	9	210 000	210 000
Leverantörsskulder		222 123	295 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>911 782</u>	<u>881 242</u>
		1 343 905	1 386 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 386 144	25 160 454

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
<i>Uttagna pantbrev i fastigheterna:</i>			
Verdandi 42	19 st	19 572 000	15 972 000
Sigyn 30	9 st	<u>4 641 000</u>	<u>4 641 000</u>
Summa ställda säkerheter		24 213 000	20 613 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

TZ

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	2013-12-31	2012-12-31
Aukt.revisor Lars Ahlén	Revisionsuppdrag	10 125	9 750
		10 125	9 750

Not 2	Övriga intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Överlåtelseavgifter		17 780	19 710
Pantsättningsavgift		21 234	21 012
Besiktningavgift		34 000	30 000
Aviseringsavgifter		1 683	1 200
Korrigering tidigare års avgift		0	-24 433
Vidarefakturerade kostnader		1 950	360
Öresutjämning		-164	-161
		76 483	47 688

Not 3	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader		16 400	16 400
Inventarier, verktyg och installationer		107 436	113 610
Fasadrenovering		160 300	160 300
		284 136	290 310

TE

Not 4 Byggnader och Mark

Byggnader

Föreningens fastigheter består av Verdandi nr 42 och Sigyn nr 30. Fastigheterna hade år 2013 ett taxeringsvärde på kr 192 447 000 (182 541 000), varav markvärde kr 87 847 000 (76 141 000) och byggnadsvärde 104 600 000 (106 400 000).

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
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		
Trapphusrenovering	<u>5 767 140</u>	<u>0</u>
	26 980 519	21 213 379
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	823 406	823 406
ombyggnation	229 621	213 221
Fasadrenovering	641 329	481 029
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	8 960	8 960
ombyggnation	7 440	7 440
Fasadrenovering	160 300	160 300
Trapphusrenovering	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1 871 056</u>	<u>1 694 356</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	25 109 463	19 519 023
Mark	<u>965 000</u>	<u>965 000</u>
Bokfört värde vid årets slut	26 074 463	20 484 023

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	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 709 390	1 709 390
Nyanskaffningar	47 500	0
Avyttringar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 756 890	1 709 390
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	1 354 060	1 240 450
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	<u>107 436</u>	<u>113 610</u>
	<u>1 461 496</u>	<u>1 354 060</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	295 394	355 330

TE

Not 6 Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Fordran medlem	46 728	46 728
Fordran vattenskada	3 975	0
Skattefordran	567 870	554 796
Skattekonto	<u>15 596</u>	<u>10 652</u>
	634 169	612 176

Not 7 Förändring Eget Kapital

	Insatser	Uppiåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	2 250 000	2 039 571	-296 144
Disp. Enl. årsstämmbeslut				-296 144	296 144
Avsatt till reparationsfond			500 000	-500 000	
Ianspråkstagane av reparationsfond					
Årets resultat					478 649
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	2 750 000	1 243 427	478 649

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	2013-12-31	2012-12-31
SEB Placering 2013-01-14 2,20%	0	500 000
SEB Placering 2013-03-11 2,00%	0	500 000
SEB Placering 2013-03-04 2,00%	0	500 000
SEB Placering 2013-03-04 2,00%	<u>0</u>	<u>500 000</u>
	0	2 000 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut	2013-12-31	2012-12-31			
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2013	Villkors änd.	Skuld	Skuld
Nordea	3,241%	110 000 *		3 547 500	3 657 500
Stadshypotek	3,060%	100 000	3 månader	8 482 003	8 582 003
Stadshypotek	3,710%	Amt. Fritt	2015-09-15	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	3,46%	Amt. Fritt	2018-06-30	<u>5 000 000</u>	<u>0</u>
				23 029 503	18 239 503
Avgår kortfristig del				<u>-210 000</u>	<u>-210 000</u>
Summa långfristig skuld				22 819 503	18 029 503

* rörlig ränta, %-sats anger ränteläge 2013-12-31

6
Rz

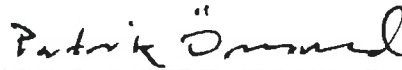
**Not 10 Upplupna kostnader och
Förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna utgiftsräntor	23 300	27 472
Avisering Januari 2013	541 893	499 887
Revisorsarvode	20 000	20 000
Föreningsverksamhet	171 165	142 384
Driftkostnader	<u>155 424</u>	<u>191 499</u>
	911 782	881 242

Stockholm 2014-05-04



Tomas Eriksson



Patrik Örnsved



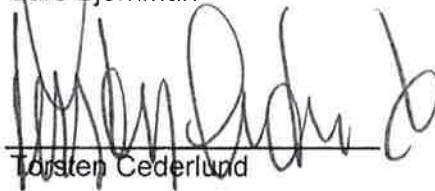
Christian Hallebro



Lars Björkman



Karin Welden



Torsten Cederlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-05-05



Lars Ahlén
Auktoriserad revisor



Per-Olov Gustavsson

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42

Organisationsnummer 702002-5099

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42's finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-05


Per-Olof Gustafsson

Revisor


Lars Ahlén

Auktoriserad revisor

