

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI NR 42 I STOCKHOLM

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Patrik Örnsved	ordförande
Edna Svärd	vice ordförande
Karin Welden	ledamot
Lars Björkman	ledamot
Torsten Cederlund	ledamot

Sekreterarskapet cirkulerar mellan ledamöterna.

Valberedningen

Valberedningen utgörs av Cecilia Frostne och John Hessner.

Revisorer

Extern revisor: Lars Ahlén, auktoriserad revisor

Av stämman vald lekmannarevisor: Per-Olof Gustafsson

Föregående årsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2014 på Elite Palace Hotel. Extra föreningsstämma för beslut i stadgeändringsfråga hölls därefter den 12 juni 2014.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

BRF VERDANDI NR 42

Föreningen bildades år 1925 och äger och förvaltar sedan dess fastigheterna Stockholm Verdandi 42 och Stockholm Sigyn 30 i Röda bergen i Vasastan. Föreningens trappuppgångar finns på adresserna Falugatan 13, 14, 15 och 17 samt Rödabergsgatan 5, 7 och 9 A/B.

Föreningen är i skattehänseende en "äkta" bostadsrättsförening. Juridisk person medges inte medlemskap.

Byggnaderna uppfördes år 1924-1925 efter ritningar av den kände arkitekten Sven Wallander, som också satt sin prägel på mycket av bebyggelsen i Lärkstan på Östermalm och Helgalunden på Södermalm. I byggnaderna finns 117 lägen-

heter med en sammanlagd bostadsyta om 5.937 m². Alla lägenheter upplåts med bostadsrätt. Två lokaler – en större och en mindre – med en sammanlagd yta om 442 m² upplåts med hyresrätt, den större till Flügger färghandel.

I Stockholms stadsmuseums klassificering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har föreningens byggnader blåklassats. Blått är den högsta klassen och omfattar synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

I medlemmarnas månadsavgifter ingår kostnader för vatten och fjärrvärme samt kabel-tv (ComHem) och bredband (Bredbandsbolaget, 100 mbit/s).

Föreningen har en hemsida med adressen www.verdandi42.se. Hemsidan är 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 någon gång även via anslagstavlorna i entréerna.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

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

FÖRVALTNING

Reconomi Redovisning & Förvaltning HB anlitas för ekonomisk förvaltning och fullgör även vicevärdssysslan. För teknisk förvaltning anlitar föreningen Åkerlunds Fastighetsservice AB.

EKONOMI

Årets resultat visar ett överskott med 382.844 kr. I juli 2013 tog föreningen ett nytt lån på 5MKR för finansiering av upprustningen av trappuppgångarna och installation av säkerhetsdörrar. Under 2014 flyttades ett lån från Nordea till Stadshypotek och i samband med det amorterades 47.500 kr.

Vid utgången av 2014 fanns 3,2MKR i likvida medel. Och den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgick även till 3,2MKR.

Några nyckeltal

	2014	2013	Budget 2015	
Årsavgifter /m2	611	595	610	
Lokalhyra / m2	1990	1911	1990	
Driftskostnader /m2	358	374	385	
Lån SEK/m2	3587	3610	3571	

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2014 är 192MKR. Ökningen av avgifterna hänförs till trapphusprojektet.

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade i Stadshypotek och uppgår till 23MKR, amortering sker med 100.000 kr per år. Föreningen har en blandning av rörliga och bundna lån. Av lånen har 37% en tremånaders bunden ränta, 26% är bundet till september 2015, 15% är bundet till april 2017 och resterande 22% har en bindningstid till juni 2018.

KOSTNADER, INTÄKTER, UTVECKLING, BUDGET

Styrelsens uppgift är att hålla byggnaderna i gott och prydligt skick och att samtidigt hålla kostnaderna på rimlig nivå. Varje år avsätts medel till reparationsfonden. Större periodiskt underhåll avräknas mot fonden.

Föreningens räntekostnader uppgick 2014 till ca 682.000 kr vilket var ca 37.000 kr högre än föregående år. Anledningen är att ett lån med rörlig ränta i Nordea lades om till bunden ränta hos Stadshypotek och att ränteeffekten på det lånet som upptogs i juni 2013 har slagit fullt ut för 2014. Den största utgiftsposten 2014 är driftskostnaderna om 2,3MKR. Motsvarande siffra för 2013 var 2,4MKR. Differensen beror på en lägre kostnad för skador och självrisker.

INVESTERINGAR

I uteslutande förebyggande syfte har föreningen av Anticimex upphandlat skadedjursfällor som installerats inuti var och en av föreningens tre röranslutningar till Stockholms stads allmänna avloppsnät.

Styrelsen har låtit upphandla en ny underhållsplan för föreningens byggnader. Planen har tagits fram av en teknisk konsult och ger ett gediget underlag för styrelsens långsiktiga arbete med att underhålla byggnaderna.

Arbetet med att upprusta gårdarna har fortgått under året och Stockholms Trädgårdstjänst AB har anlåtats för att underhålla och beskära befintliga växter och för att vid behov plantera nya. Styrelsen har även kallat medlemmarna till en trädgårdsdag för utförande av mindre planteringsarbeten och social samvaro.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

Balanserad vinst	1 222 076
Årets resultat	<u>382 845</u>
	1 604 921

att disponeras sålunda:

Till reparationsfonden	
avsätts	250 000
ianspråktages	-55 000
I ny räkning balanseras	<u>1 409 921</u>
	1 604 921

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

Det föreslagna beloppet att ta i anspråk från reparationsfonden motsvarar det Resultatförda beloppet för installation av råttfällor.

Den ansamlade fonden för yttre underhåll skulle efter disponeringen uppgå till 3,4MKR.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 626 140	3 536 302
Hysesintäkter lokal		879 403	844 940
Övriga intäkter	2	<u>35 500</u>	<u>76 483</u>
		4 541 043	4 457 725
Föreningens kostnader			
Administrativa kostnader	1	-271 443	-274 297
Driftskostnader		-2 285 764	-2 388 872
Löpande underhåll		-189 843	-181 917
Periodiskt underhåll		-55 000	-9 450
Fastighetsskatt		-220 860	-220 040
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	<u>-470 334</u>	<u>-284 136</u>
		-3 493 244	-3 358 712
Föreningens rörelseresultat		1 047 799	1 099 013
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 702	44 601
Räntekostnader		<u>-681 657</u>	<u>-664 965</u>
		-664 955	-620 364
Årets resultat		382 844	478 649

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	15 317 243	15 333 643
Fasader/Tal/Fönsterrenovering	4	3 839 380	4 008 680
Trapphusrenovering	4	2 759 183	2 267 140
Säkerhetsdörrar	4	3 383 334	3 500 000
Mark	4	965 000	965 000
Inventarier	5	<u>253 430</u>	<u>295 394</u>
		26 517 570	26 369 857
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgifts fordran		221 203	246 326
Övriga fordringar	6	588 864	634 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>100 840</u>	<u>99 133</u>
		910 907	979 628
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 242 698</u>	<u>3 036 659</u>
		4 153 605	4 016 287
Summa tillgångar		30 671 175	30 386 144
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		173 150	173 150
Upplåtelseavgifter		1 534 100	1 534 100
Fond för yttre underhåll		<u>3 250 000</u>	<u>2 750 000</u>
		4 957 250	4 457 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 222 076	1 243 427
Årets resultat		<u>382 845</u>	<u>478 649</u>
		<u>1 604 921</u>	<u>1 722 076</u>
		6 562 171	6 179 326

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	22 782 003	22 819 503
Övriga skulder		<u>43 410</u>	<u>43 410</u>
		22 825 413	22 862 913
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	100 000	210 000
Leverantörsskulder		181 412	222 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>1 002 179</u>	<u>911 782</u>
		1 283 591	1 343 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 671 175	30 386 144

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
<i>Uttagna pantbrev i fastigheterna:</i>			
Verdandi 42	19 st	19 572 000	19 572 000
Sigyn 30	9 st	<u>4 641 000</u>	<u>4 641 000</u>
Summa ställda säkerheter		24 213 000	24 213 000
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. Redovisningen följer K2 standard. Anskaffningsvärdet av anläggningstillgångarna i jämförelseåret har omfördelats.

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	2014-12-31	2013-12-31
Aukt.revisor Lars Ahlén	Revisionsuppdrag	10 500	10 125
		10 500	10 125

Not 2	Övriga intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Överlåtelseavgifter		19 984	17 780
Pantsättningsavgift		23 982	21 234
Besiktningavgift		34 000	34 000
Aviseringsavgifter		1 400	1 683
Vidarefakturerade kostnader		3 013	1 950
Avskriven avgiftsfordran		-46 728	0
Öresutjämning		-151	-164
		35 500	76 483

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader	16 400	16 400
Inventarier, verktyg och installationer	81 823	107 436
Fasadrenovering	160 300	160 300
Trapphusrenovering	95 145	0
Säkerhetsdörrar	<u>116 666</u>	<u>0</u>
	470 334	284 136

Not 4 Byggnader och Mark

2014-12-31

2013-12-31

Byggnader

Föreningens fastigheter består av Verdandi nr 42 och Sigyn nr 30. Fastigheterna hade år 2014 ett taxeringsvärde på kr 192 447 000 (192 447 000), varav markvärde kr 87 847 000 (87 847 000) och byggnadsvärde 104 600 000 (104 600 000).

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	8 963 171	8 963 171
Ombyggnation	7 439 899	7 439 899
Fasadrenovering	4 801 309	4 810 309
Trapphusrenovering	2 267 140	0
Säkerhetsdörrar	3 500 000	0

Nyanskaffningar

Trapphusrenovering	<u>587 188</u>	<u>5 767 140</u>
	27 558 707	26 980 519

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	832 366	823 406
ombyggnation	237 061	229 621
Fasadrenovering	801 629	641 329

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	8 960	8 960
ombyggnation	7 440	7 440
Fasadrenovering	160 300	160 300
Trapphusrenovering	95 145	0
Säkerhetsdörrar	<u>116 666</u>	<u>0</u>
	<u>2 259 567</u>	<u>1 871 056</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

25 299 140

25 109 463

Mark

965 000

965 000

Bokfört värde vid årets slut

26 264 140

26 074 463

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	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 756 890	1 709 390
Nyanskaffningar	39 859	47 500
Avyttringar och utrangeringar	<u>-252 928</u>	<u>0</u>
	1 543 821	1 756 890
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	1 461 496	1 354 060
Avyttringar och utrangeringar	-252 928	0
Årets avskrivning enligt plan	<u>81 823</u>	<u>107 436</u>
	1 290 391	1 461 496
Planenligt restvärde vid årets slut	253 430	295 394

Not 6 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Fordran medlem	0	46 728
Fordran vattenskada	0	3 975
Skattefordran	567 869	567 870
Skattekonto	<u>20 995</u>	<u>15 596</u>
	588 864	634 169

Not 7 Förändring Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	2 750 000	1 243 427	-478 649
Disp. Enl. årsstämmobeslut				478 649	478 649
Avsatt till reparationsfond			500 000	-500 000	
ianspråkstagane av reparationsfond					
Årets resultat					382 845
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	3 250 000	1 222 076	382 845

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 Skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2013	Villkors änd.	Skuld	Skuld
Nordea	3,241%	110 000		0	3 547 500
Stadshypotek	1,65%	100 000	3 månader	8 382 003	8 482 003
Stadshypotek	3,71%	Amt. Fritt	2015-09-15	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	3,46%	Amt. Fritt	2018-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2,30%	Amt. Fritt	2017-04-30	<u>3 500 000</u>	<u>0</u>
				22 882 003	23 029 503
Avgår kortfristig del				<u>-100 000</u>	<u>-210 000</u>
Summa långfristig skuld				22 782 003	22 819 503

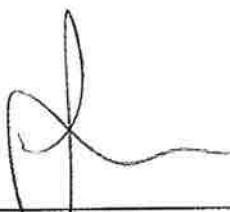
* anger ränteläge 2014-12-31

Not 9	Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	22 214	23 300
	Avisering Januari 2014	544 154	541 893
	Revisorsarvode	20 000	20 000
	Föreningsverksamhet	198 853	171 165
	Driftskostnader	<u>216 958</u>	<u>155 424</u>
		1 002 179	911 782

Stockholm 2015-04-02



Patrik Örnsved



Lars Björkman



Karin Weiden



Torsten Cederlund



Edna Svärd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-04-08



Lars Ahlén
Auktoriserad revisor



Per-Olof Gustafsson

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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

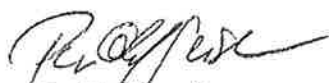
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-04-08


Per-Olof Gustafsson
Revisor


Lars Ahlén
Auktoriserad revisor

