

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI NR 42 I STOCKHOLM

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1 FUNKTIONÄRER

1.1 Styrelse

Patrik Örnsved	ordförande
Lars Björkman	vice ordförande (t.o.m. 2015-11-11)
Per Almblad	ledamot
Torsten Cederlund	ledamot
John Hessner	ledamot, sekreterare
Frida Lång	ledamot

1.2 Valberedningen

Valberedningen utgörs av Cecilia Frostne och Andreas Bergh.

1.3 Revisorer

Extern revisor: Lars Ahlén, auktoriserad revisor

Av stämman vald lekmanrevisor: Per-Olof Gustafsson

2 MÖTESVERKSAMHET

2.1 Föregående årsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2015 på Elite Palace Hotel.

2.2 Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

3 NÄRMARE OM 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 lägenheter 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 anslagstavlor i entréerna.

4 LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser skett (21 föregående år).

5 FÖRVALTNING

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

6 EKONOMI

6.1 Resultat m.m.

Årets resultat visar ett överskott med 968.314 kr.

Vid utgången av 2015 fanns 4,6MKR i likvida medel. Och den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgick till 3,4MKR.

6.2 Några nyckeltal

	2015	2014	Budget 2016	
Årsavgifter /m ²	611	611	611	
Lokalhyra / m ²	1990	1990	1990	
Driftskostnader /m ²	383	358	385	
Lån SEK/m ²	3569	3587	3544	

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2015 är 192MKR.

6.3 Föreningens lån

Föreningens lån är placerade i Stadshypotek och uppgår till 22,8MKR. Amortering sker med 160.000 kr per år. Föreningen har en blandning av rörliga och bundna lån. Av lånen har 36 % en tremånaders bunden ränta. I övrigt är 15 %

bundet till april 2017 och 22 % till juni 2018 och resterande 27 % har en bindningstid till september 2020.

6.4 Kostnader, intäkter, utveckling och 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 2015 till ca 537.000 kr vilket var ca 145.000 kr lägre än föregående år. Anledningen är det allmänna låga ränteläget som slagit igenom på lånet med tre månaders bindningstid samt att ett lån har lagts om under året till en lägre ränta. Den största utgiftsposten 2015 är driftskostnaderna om 2,4MKR. Motsvarande siffra för 2014 var 2,3MKR. Differensen beror på en högre kostnad för skador och självrisker.

6.5 Investeringar

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.

Av det som redovisas i underhållsplanen har styrelsen ansett att en renovering av byggnadernas samtliga fönster är den åtgärd som f.n. bör prioriteras. Under verksamhetsåret har överläggningar skett i denna fråga, med målsättningen att renoveringen ska kunna inledas under hösten 2016.

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.

6.6 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

balanserad vinst	1 409 921
årets resultat	<u>968 314</u>
	2 378 235

Att disponeras sålunda:

till reparationsfonden	
avsätts	600 000
ianspråktagas	-200 000
i ny räkning balanseras	<u>1 978 235</u>
	2 378 235

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 3,8MKR.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 626 140	3 626 140
Hysesintäkter lokal		878 442	879 403
Övriga intäkter	2	<u>739 711</u>	<u>35 500</u>
		5 244 293	4 541 043
Föreningens kostnader			
Administrativa kostnader	1	-298 779	-271 443
Driftskostnader		-2 442 650	-2 285 764
Löpande underhåll		-169 347	-189 843
Periodiskt underhåll		-203 735	-55 000
Fastighetsskatt		-171 031	-220 860
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	<u>-485 056</u>	<u>-470 334</u>
		-3 770 598	-3 493 244
Föreningens rörelseresultat		1 473 695	1 047 799
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		31 158	16 702
Räntekostnader		<u>-536 539</u>	<u>-681 657</u>
		-505 381	-664 955
Årets resultat		968 314	382 844

pc

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar

Byggnader	4	15 300 843	15 317 243
Fasader/Tal/Fönsterrenovering	4	3 679 380	3 839 380
Trapphusrenovering	4	2 664 038	2 759 183
Säkerhetsdörrar	4	3 266 668	3 383 334
Mark	4	965 000	965 000
Inventarier	5	<u>231 698</u>	<u>253 430</u>
		26 107 627	26 517 570

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-/avgifts fordran		28 854	221 203
Övriga fordringar	6	759 221	588 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>234 997</u>	<u>100 840</u>
		1 023 072	910 907

Kassa och bank

<u>4 612 525</u>	<u>3 242 698</u>
5 635 597	4 153 605

Summa tillgångar

31 743 224	30 671 175
-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	173 150	173 150
Upplåtelseavgifter	1 534 100	1 534 100
Fond för yttre underhåll	<u>3 445 000</u>	<u>3 250 000</u>
	5 152 250	4 957 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 409 921	1 222 076
Årets resultat	<u>968 314</u>	<u>382 845</u>
	<u>2 378 235</u>	<u>1 604 921</u>
	7 530 485	6 562 171

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	22 607 003	22 782 003
Övriga skulder		<u>43 410</u>	<u>43 410</u>
		22 650 413	22 825 413
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	160 000	100 000
Leverantörsskulder		435 145	181 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>967 181</u>	<u>1 002 179</u>
		1 562 326	1 283 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 743 224	30 671 175

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2015-12-31	2014-12-31
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	2015-12-31	2014-12-31
Aukt.revisor Lars Ahlén	Revisionsuppdrag	11 250	10 500
		11 250	10 500

Not 2	Övriga intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Överlåtelseavgifter		15 564	19 984
Pantsättningsavgift		20 904	23 982
Besiktningavgift		34 000	34 000
Aviseringsavgifter		1 200	1 400
Avgift 2:a handsuthyrning		8 623	0
Vidarefakturerade kostnader		20 399	3 013
Återbetalning Tele 2		5 915	0
Försäkringsersättning		91 723	0
Omtaxering Fastighetsskatt/avgift		541 536	0
Avskriven avgiftsfordran		0	-46 728
Öresutjämning		-153	-151
		739 711	35 500

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader	16 400	16 400
Inventarier, verktyg och installationer	96 845	81 823
Fasadrenovering	160 000	160 300
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	<u>116 666</u>	<u>116 666</u>
	485 056	470 334

Not 4 Byggnader och Mark

2015-12-31 **2014-12-31**

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	4 801 309
Trapphusrenovering	2 854 328	2 267 140
Säkerhetsdörrar	3 500 000	3 500 000

Nyanskaffningar

Trapphusrenovering	<u>0</u>	<u>587 188</u>
	27 558 707	27 558 707

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	841 326	832 366
ombyggnation	244 501	237 061
Fasadrenovering	961 929	801 629
Trapphusrenovering	95 145	
Säkerhetsdörrar	116 666	

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	8 960	8 960
ombyggnation	7 440	7 440
Fasadrenovering	160 000	160 300
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	<u>116 666</u>	<u>116 666</u>
	<u>2 647 778</u>	<u>2 259 567</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

24 910 929 **25 299 140**

Mark

965 000 **965 000**

Bokfört värde vid årets slut

25 875 929 **26 264 140**

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.

Pö

Not 5 Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 543 821	1 756 890
Nyanskaffningar	75 113	39 859
Avyttringar och utrangeringar	<u>-62 819</u>	<u>-252 928</u>
	1 556 115	1 543 821
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	1 290 391	1 461 496
Avyttringar och utrangeringar	-62 819	-252 928
Årets avskrivning enligt plan	<u>96 845</u>	<u>81 823</u>
	<u>1 324 417</u>	<u>1 290 391</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	231 698	253 430

Not 6 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	725 425	567 869
Skattekonto	<u>33 796</u>	<u>20 995</u>
	759 221	588 864

Not 7 Förändring Eget Kapital					
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	3 250	1 222 076	382 845
Disp. Enl. årsstämmobeslut				382 845	-382 845
Avsatt till reparationsfond			250 000	-250 000	
Ianspråkstagane av reparationsfond			-55 000	55 000	
Årets resultat					968 314
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	198 250	1 409 921	968 314

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				2015-12-31	2014-12-31
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2013	Villkors änd.	Skuld	Skuld
Stadshypotek	1,10%	100 000	3 månader	8 282 003	8 382 003
Stadshypotek	1,50%	60 000	2020-09-01	5 985 000	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>3 500 000</u>
				22 767 003	22 882 003
Avgår kortfristig del				<u>-160 000</u>	<u>-100 000</u>
Summa långfristig skuld				22 607 003	22 782 003


* anger ränteläge 2015-12-31

**Not 9 Upplupna kostnader och
Förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	14 166	22 214
Avisering Januari 2016	540 792	544 154
Revisorsarvode	20 000	20 000
Föreningsverksamhet	245 287	198 853
Driftskostnader	<u>146 936</u>	<u>216 958</u>
	967 181	1 002 179

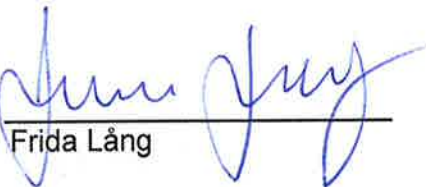
Stockholm 2016-04-20


Patrik Örnsved



John Hessner


Per Almblad


Torsten Cederlund


Frida Lång

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-05-03


Lars Ahlén
Auktoriserad revisor


Per-Olof 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 2015.

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 2015 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 2015.

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 2016-05-03


Per-Olof Gustafsson
Revisor


Lars Ahlén
Auktoriserad revisor