

ÅRSREDOVISNING

Brf. Verdandi nr 42
702002-5099

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01- 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Jan Stjernström	ordförande
Cecilia Frostne	ledamot
Hanna Wallin	ledamot
Tomas Eriksson	ledamot
Sandra Löfberg	ledamot (lämnade styrelsen under året pga flytt)

Ambulerande sekreterare bland ledamöterna

Valberedningen

Valberedningens ledamot Adam Nylander har avgått pga flytt. Samtliga medlemmar har blivit tillfrågade om förslag till nya styrelseledamöter.

Revisorer

Extern revisor: Lars Ahlén auktoriserad revisor

Intern revisor: Per Olof Gustafsson

Föregående årsstämma

Föregående ordinarie föreningstämma hölls 29 mars 2012 på Elite Hotel Stockholm Plaza.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten och ett antal 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 117 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.

Fastigheterna är kulturminnesmärkta.

Den totala bostadsytan utgör 5937m² och lokalerna 442m². Hyresgäster 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 kontakter Tele2s 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. Abbonemangskostnaden för internet och telefoni ingår i medlemmarnas månadsavgift. Den medlem som önskar ta del av internet och/eller telefonitjänsten kontakter Bredbandsbolagets kundtjänst.

Styrelsen informerar regelbundet via ett informationsblad "Kära grannar" på anslagstavlor i entréerna. På föreningens hemsida www.verdandi42.se finns en informations folder "Välkommen till Bostadsrättsföreningen Verdandi 42", med presentation av föreningen, gemensamma regler, ansvarsfrågor, information om tvättstugorna, innergårdarna, andrahandsuthyrning mm. Förutom föreningens hemsida, finns även en grupp på Facebook; Verdandi42. Det är en stängd grupp som bara medlemmar i föreningen har tillgång till.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

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

Enligt stämmobeslut kräver föreningen att en överlåtelsebesiktning sker i samband med överlåtelsen. Den bekostas av köpare och beställs av förvaltaren till en kostnad av 2000SEK.

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

Frågor rörande överlåtelser hanteras av föreningens ekonomiska förvaltare.

FÖRVALTNING

Reconomi Redovisning & Förvaltning HB anlitas för ekonomisk förvaltning med Birkagården Fastighetsförvaltning som underentreprenör för skötsel och teknisk förvaltning. Under hösten gick Birkagården i konkurs. Reconomi har under övergången till ny förvaltare skött även den tekniska förvaltningen. Ny förvaltare är under upphandling.

EKONOMI

Årets resultat, en förlust på kr 296.144 beror på en vattenskada i källaren till lokalen som hyrs av Flüggers Färg. Skadan uppgick till kr 340.500, och ersätts inte av försäkringsbolaget eftersom orsaken till skadan var vatten som trängt upp från grunden och in i lokalen. Därtill har en tidigare balanserad kostnad för undersökning om altanbyggen och bullerfönster resultatförts kr 59.800.

Vid utgången av 2012 fanns 3,4MSEK i kassa/bank och kortfristiga placeringar. Den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgår till 2,25MSEK.

Några nyckeltal

Belopp angivet i SEK

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>Budget 2013</u>
Årsavgift/m ²	550	550	594
Lokalhyra/m ²	1 862	1 905	1 979
Driftskostnad/m ²	358	399	392
Lån/m ²	2 892	2 859	3 610

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2012 är 182MSEK.
Fastighetstaxeringen för 2013 är i skrivandets stund inte fastställt.

Den budgeterade höjningen av föreningens lån samt avgifter härrör till den renovering av trapphusen som kommer genomföras under 2013 samt ökande omkostnader.

Föreningens lån

Föreningens lån är placerade i Handelsbanken och Nordea Hypotek och uppgår till totalt 18,2MSEK, amortering sker med 210 KSEK per år. Av föreningens lån ligger 20% med rörlig ränta, 47% har en 3 månaders bunden ränta och resterande 33% har en bunden ränta till september 2015. Räntekostnaderna uppgick under 2012 till 678kSEK.

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 var under 2012 ca 4% högre än året dessförinnan, beroende av att ränteläget 2012 varit genomsnittligt högre.

Den största utgiftspost 2012 är driftskostnader om 2,5MSEK. Motsvarande siffra för 2011 är 2,3MSEK.

Under 2013 har en avgiftshöjning på 8% genomförts från och med den 1 april. Avgifterna har legat oförändrade sedan år 2000. Under 2013 kommer föreningen att installera säkerhetsdörrar och renovera trapphusen. Finansieringen sker med 2MSEK egna medel och en upplåning om 5MSEK. Den ökade räntekostnaden och den generella kostnadsökningen har föranlett avgiftshöjningen.

Föreningen har under 2012 haft tre placeringskonton med 3-månaders löptid hos SEB, totalt har 2MSEK varit placerade och genererat en intäktsränta på 60KSEK.

INVESTERINGAR

En upprustning har genomförts på Stora Gården. Buskar och träd har beskurits och nya växter planterats. Budgeten för trädgårdsarbete är bara delvis utnyttjad men styrelsen avsätter även detta år ett större belopp för trädgårdarna. Styrelsen har genomfört trädgårdsdagar. Även i år sattes pelargon ut, de har under vintern övervintrat i källaren på RBG 7. Det finns mycket arbete kvar att göra på båda gårdarna.

Vi har gett David Griff uppdrag att fixa till cykelrummet på Rödabergsgatan med traverser så att fler cyklar ska få plats. Arbetet är påbörjat.

Vår hyresgäst Flügger Färg har haft en vattenskada i källaren som de använder som omklädning och duschrum. Efter renoveringen av källaren är Flügger mycket nöjda. Förhoppningsvis får vi behålla dem som hyresgäster i många år.

Arbetet med säkerhetsdörrar har fortskridit. Vi har jämfört fyra stycken leverantörer och valet föll till slut på Svenska Skydd. Under upphandlingen framkom att arbetet dörrar kommer garanterat att förstöra puts, väggar och målning. Och då det var mer än 20års sedan trapphusen ommålades beslöt styrelsen att utöka projektet med målning och uppfräschning av hela trapphusen. Det kommer bli installerat bättre belysning, postlådor och tidningshållare. Själva dörrinvesteringen sker med fonderade medel. För att möta kostnaden för den övriga renoveringen i kombination med den generella kostnadsökningen, har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

Balanserad vinst	2 039 571
Årets resultat	<u>-296 144</u>
	1 743 427

att disponeras sålunda:

Till reparationsfonden	
avsätts	500 000
ianspråkstages	0
I ny räkning balanseras	<u>1 243 427</u>
	1 743 427

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

Den ansamlade fonden för yttre underhåll efter disponeringen uppgår till 2 750 000.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 266 787	3 274 299
Hysesintäkter lokal		842 117	822 987
Övriga intäkter	2	<u>47 688</u>	<u>55 238</u>
		4 156 592	4 152 524
Föreningens kostnader			
Administrativa kostnader	1	-218 975	-222 174
Driftskostnader		-2 546 912	-2 287 896
Löpande underhåll		-154 140	-174 678
Periodiskt underhåll		-400 337	-64 325
Fastighetsskatt		-233 115	-225 744
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	<u>-290 310</u>	<u>-290 357</u>
		-3 843 789	-3 265 174
Föreningens rörelseresultat		312 803	887 350
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		69 481	18 036
Räntekostnader		-678 230	-643 884
Övriga finansiella kostnader		<u>-198</u>	<u>-5 665</u>
		-608 947	-631 513
Arets resultat		-296 144	255 837

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	15 350 043	15 366 443
Fasader/Tal/Fönsterrenovering	4	4 168 980	4 329 280
Mark	4	965 000	965 000
Inventarier	5	<u>355 330</u>	<u>468 940</u>
		20 839 353	21 129 663
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgifts fordran		236 519	227 800
Övriga fordringar	6	612 176	769 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>87 047</u>	<u>163 548</u>
		935 742	1 160 531
<i>Kortfristiga placeringar</i>	7	2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 385 359</u>	<u>1 210 422</u>
		4 321 101	4 370 953
Summa tillgångar		25 160 454	25 500 616
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		<u>2 250 000</u>	<u>2 100 000</u>
		3 957 250	3 807 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 039 571	1 933 734
Årets resultat		<u>-296 144</u>	<u>255 837</u>
		<u>1 743 427</u>	<u>2 189 571</u>
		5 700 677	5 996 821

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 029 503	18 239 503
Övriga skulder		<u>43 410</u>	<u>43 410</u>
		18 072 913	18 282 913
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	9	210 000	210 000
Leverantörskulder		295 622	227 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>881 242</u>	<u>783 668</u>
		1 386 864	1 220 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 160 454	25 500 616

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
<i>Uttagna pantbrev i fastigheterna:</i>			
Verdandi 42	18 st	15 972 000	15 972 000
Sigyn 30	9 st	<u>4 641 000</u>	<u>4 641 000</u>
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	2012-12-31	2011-12-31
Aukt.revisor Lars Ahlén	Revisionsuppdrag	<u>9 750</u>	<u>10 125</u>
		9 750	10 125

Not 2	Övriga intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Överlåtelseavgifter		19 710	11 770
Pantsättningsavgift		21 012	17 976
Besiktningavgift		30 000	22 000
Aviseringsavgifter		1 200	1 200
Korrigering tidigare års avgift		-24 433	2 460
Öresutjämning		<u>199</u>	<u>-168</u>
		47 688	55 238

Not 3	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader		16 400	16 400
Inventarier, verktyg och installationer		113 610	113 614
Fasadrenovering		<u>160 300</u>	<u>160 343</u>
		290 310	290 357

Not 4 Byggnader och Mark

Byggnader

Föreningens fastigheter består av Verdandi nr 42 och Sigyn nr 30. Fastigheterna hade år 2012 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	2012-12-31	2011-12-31
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	<u>0</u>	<u>0</u>
	21 213 379	21 213 379
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	823 406	823 406
ombyggnation	213 221	196 821
Fasadrenovering	481 029	320 686
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	8 960	8 960
ombyggnation	7 440	7 440
Fasadrenovering	<u>160 300</u>	<u>160 343</u>
	<u>1 694 356</u>	<u>1 517 656</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	19 519 023	19 695 723
Mark	<u>965 000</u>	<u>965 000</u>
Bokfört värde vid årets slut	20 484 023	20 660 723

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	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 709 390	1 709 390
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 709 390	1 709 390
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	1 240 450	1 126 836
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	<u>113 610</u>	<u>113 614</u>
	<u>1 354 060</u>	<u>1 240 450</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	355 330	468 940

Not 6 Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Balkongbygge	0	23 332
Bullerfönster	0	36 487
Fordran medlem	46 728	46 728
Skattefordran	554 796	562 167
Skattekonto	<u>10 652</u>	<u>100 469</u>
	612 176	769 183

Not 7 Förändring Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	2 100 000	1 933 734	255 837
Disp. Enl. årsstämmobeslut				255 837	-255 837
Avsatt till reparationsfond			214 000	-214 000	
Ianspråkstagane av reparationsfond			-64 000	64 000	
Årets resultat					-296 144
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	2 250 000	2 039 571	-296 144

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	2012-12-31	2011-12-31
SEB Placering 2013-01-14 2,20%	500 000	500 000
SEB Placering 2013-03-11 2,00%	500 000	500 000
SEB Placering 2013-03-04 2,00%	500 000	500 000
SEB Placering 2013-03-04 2,00%	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
	2 000 000	2 000 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut	2012-12-31	2011-12-31			
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2012	Vilkors änd.	Skuld	Skuld
Nordea	3,366%	110 000 *		3 657 500	3 767 500
Stadshypotek	3,060%	100 000	3 månader	8 582 003	8 682 003
Stadshypotek	3,710%	Amt. Fritt	2015-09-15	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
				18 239 503	18 449 503
Avgår kortfristig del				<u>-210 000</u>	<u>-210 000</u>
Summa långfristig skuld				18 029 503	18 239 503

* rörlig ränta, %-sats anger ränteläge 2012-12-31


**Not 10 Upplupna kostnader och
Förutbetalda intäkter**


	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna utgiftsräntor	27 472	35 228
Avisering Januari 2012	499 887	499 108
Revisorsarvode	20 000	20 000
Föreningsverksamhet	142 384	105 770
Underhåll	0	1 623
Driftskostnader	<u>191 499</u>	<u>121 939</u>
	881 242	783 668

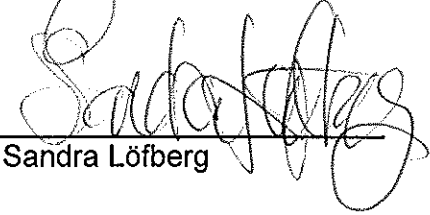
Stockholm 2013-04-08


Jan Stjernström


Tomas Eriksson

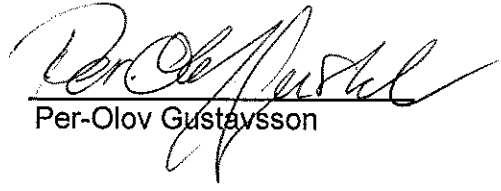

Hanna Wallin


Cecilia Frostne


Sandra Löfberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-04-15


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 2012.

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 2012 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 2012.

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.

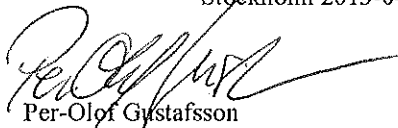
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm 2013-04-15



Per-Olof Gustafsson

Revisor



Lars Ahlén

Auktoriserad revisor