

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 3 maj 2010 kl. 19:00

Lokal: Ewa Wigaeus-Hjelm, Karlbergsvägen 50 2tr

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande

Stockholm den 7 april 2010

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Verdandi 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verdandi 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2006-07-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VERDANDI 4	1918	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

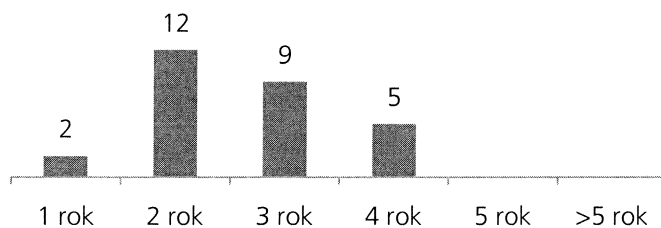
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1976 kvadratmeter, varav 1861 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 115 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu

Övernattningslägenhet

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ommålning av tak	2008 - 2008	
Fönsterrenovering	2006 - 2006	
Rörstambyte	2005 - 2005	Byte av stam 7 och 9
Nya balkonger	2001	
Omläggning av tak	1993 - 2012	
Omputsning av fasad	1981 - 2010	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	BÅ-Fastighetskonsult
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Pernilla Ekman	Ledamot	
Jan-Olof Berg	Ledamot	
Mai Månsson Hjelm	Ledamot	Avtalad 2010-01-01
Daniel Svensson	Ledamot	
Erik Emanuel Lindberg	Suppleant	
Kristina Sofia Josefsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mattias Isakson	Ordinarie Intern
Sonja Björkén	Ordinarie Intern

Valberedning

Anna-Kajsa Rebhan
Ewa Wigaeus-Törnqvist

Stämmor

Ordinarie 2009-06-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

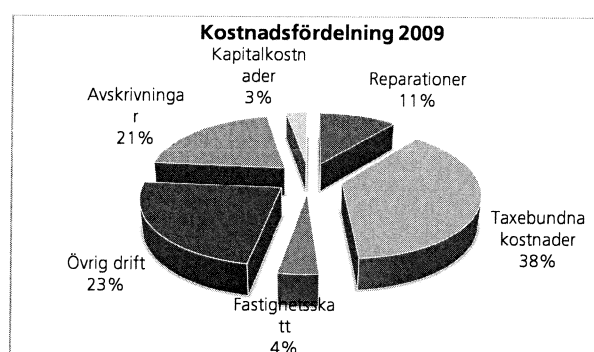
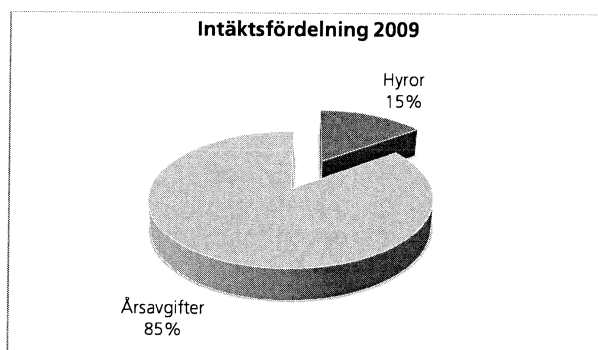
Gasanslutningen till fastigheten har bytts ut av Fortum.
Hyresavtalet med Cykelringen har sagts upp.
Renovering- och förbättringsarbete har utförts i Cykelringens lokal.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Partiellt stambyte (Stam 1 & 2) kommer att utföras i lägenhet C3/C4.
Underhållsplan ska tas fram och styrelsen skall utse en Teknisk Förvaltare till Bostadsrättsföreningen.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 014 kr
Årsavgifter	363 kr
Övriga intäkter	3 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	63 kr
Taxebundna kostnader	219 kr
Fastighetsskatt	23 kr
Övrig drift	136 kr
Avskrivningar	120 kr
Kapitalkostnader	17 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1861 kvm bostäder och 115 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	369	369	369	369
Lån/kvm bostadsrättsyta	709	709	709	709
Elkostnad/kvm totalyta	62	64	66	77
Värmekostnad/kvm totalyta	132	126	130	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	8	11	14	16

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-344 431
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 002 486
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 550
summa fritt eget kapital	-2 349 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -2 349 467

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	792 532	788 468
Övriga rörelseintäkter		5 400	35 100
		797 932	823 568
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-76 965	-92 735
Reparationer		-124 081	-84 685
Periodiskt underhåll		0	-3 412
Taxebundna kostnader		-432 872	-419 316
Övriga driftskostnader		-54 893	-61 816
Fastighetsskatt		-46 076	-44 060
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-80 447	-61 943
Personalkostnader		-56 248	-54 292
Avskrivningar		-238 025	-255 405
		-1 109 607	-1 077 664
RÖRELSERESULTAT		-311 675	-254 096
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		678	3 474
Räntekostnader		-33 317	-60 689
		-32 639	-57 215
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-344 313	-311 311
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-118	-954
		-118	-954
ÅRETS RESULTAT		-344 431	-312 265

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 4 874 756	5 112 781
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	4 874 756	5 112 781
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 877 556	5 115 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	47 856	0
Övriga fordringar	1 023	1 874
Förutbetalda kostnader	Not 5 56 710	0
	105 589	1 874
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	46 065	57 264
SBC klientmedel i SHB	185 585	322 355
	231 651	379 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	337 240	381 493
SUMMA TILLGÅNGAR	5 214 796	5 497 074

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		144 998	144 998
Upplåtelseavgifter		5 846 551	5 846 551
Fond för yttre underhåll	Not 7	10 200	7 650
		6 001 749	5 999 199
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 005 036	-1 690 220
Årets resultat		-344 431	-312 265
		-2 349 467	-2 002 486
SUMMA EGET KAPITAL		3 652 282	3 996 713
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 300 000	1 300 000
		1 300 000	1 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		43 815	55 304
Skatteskulder		962	6 429
Övriga kortfristiga skulder		25 138	0
Upplupna kostnader	Not 9	53 272	55 842
Förutbetalda avgifter och hyror		139 327	82 786
		262 514	200 361
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 214 796	5 497 074
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	1 300 000	1 300 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5	1,5
Fastighetsförbättringar	2,0 och 9,0	2,0 och 9,0
Soprum/sophus	3,0	3,0
Bastu	9,0	9,0
Stambyte	2,0	2,0
Porttelefon	5,0	5,0
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	8,0	8,0
Tak	6,0	6,0
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	675 960	675 960
Hysesintäkter	116 572	112 508
	792 532	788 468

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	8 304	32 925
Städning entreprenad	34 315	39 565
Sotning	0	7 181
Hissbesiktning	2 121	2 125
Myndighetstillsyn	11 475	0
Serviceavtal	5 413	0
Hiss	0	7 325
Förbrukningsmateriel	3 149	3 614
Brandskydd	12 188	0
	76 965	92 735

Avskrivningar		
Byggnad	4 993	4 993
Förbättringar	233 032	250 412
	238 025	255 405
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 109 607	1 077 664
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 340 952	6 222 805
Nyanskaffningar	0	118 147
Utgående anskaffningsvärde	6 340 952	6 340 952
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 228 171	-972 765
Årets avskrivningar enligt plan	-238 025	-255 405
Utgående avskrivning enligt plan	-1 466 196	-1 228 171
Planenligt restvärde vid årets slut	4 874 756	5 112 781
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	517 140	517 140
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 432 000	12 432 000
Taxeringsvärde mark	17 014 000	17 014 000
	29 446 000	29 446 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	1 046 000	1 046 000
	29 446 000	29 446 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 658	57 658
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	57 658	57 658
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-57 658	-57 658
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-57 658	-57 658
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	7 861	0
Sophämtning	0	0
Serviceavtal värme	0	0
Försäkring	30 546	0
Städning	3 625	0
Fastighetskötsel	0	0
Sbc kvartal 1 2010	14 678	0
	56 710	0

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	144 998	0	0	144 998
Upplåtelseavgifter	5 846 551	0	0	5 846 551
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	10 200	2 550	0	7 650
Summa bundet eget kapital	6 001 749	2 550	0	5 999 199
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 005 036	-2 550	-312 265	-1 690 220
Årets resultat	-344 431	-344 431	312 265	-312 265
Summa ansamlad förlust	-2 349 467	-346 981	0	-2 002 486
Summa eget kapital	3 652 282	-344 431	0	3 996 713

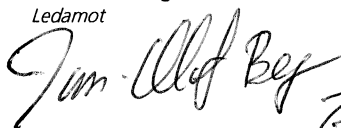
Not 7	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	7 650	5 100
Reservering enligt stadgar	2 550	2 550
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	10 200	7 650

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
Swedbank Hypotek AB	1,490 %	1 300 000	1 300 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		1 300 000	1 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		1 300 000	1 300 000	

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	15 172	20 000
Värme	34 428	28 000
Vatten	1 950	1 900
Ränta	1 722	5 942
	53 272	55 842

STOCKHOLM den 25 / 4 2010

Jan-Olof Berg
Ledamot



Mai Månsson-Hjelm
Ledamot



Erik Lindberg
Suppleant

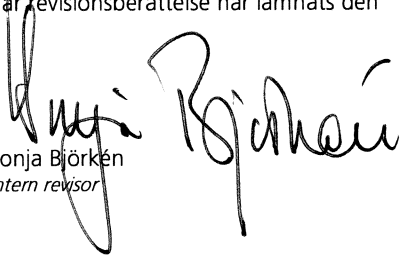


Pernilla Ekman
Ledamot




Daniel Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2010



Sonja Björken
Intern revisor



Mattias Isakson
Intern revisor