

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verdandi 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

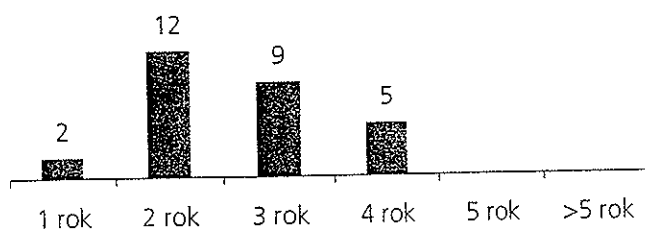
Fastighetens värdeår är 1930.

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.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Legio Bike Två AB	37 kvm	2013
Legio Bike Två AB	78 kvm	2013

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu
Övernattningslägenhet

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2015. Underhållsplanen uppdaterades 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	
Planerad åtgärd	År	
Fasad och stuprörsrenovering mot gården	2011	
Ny värmeväxlare	2011	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsförvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jaou Eduardo Yazlle	Ledamot	Avsagt sig uppdraget
Annika Linnea Cecilia Löfberg	Ledamot	
Vera Pia Lundell	Ledamot	
Emma Pernilla Ekman	Ledamot	
Per Erik Daniel Svensson	Ledamot	Avgått 31/12 2010 pga utlandstjänstgöring
Ulf Lindgren	Suppleant	
Kristina Sofia Josefsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Emma Pernilla Ekman, Per Erik Daniel Svensson, Kristina Sofia Josefsson och Ulf Lindgren

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sonja Björkén
Martin Vallstrand

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

ersätter Matias Isaksson som flyttat

Valberedning

Anna-Kajsa Rebhan
Ewa Wigaeus-Törnqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av försäkringsbolag från Brandkontoret till Länsförsäkringar.
Omförhandling av hyror Cykelringen
Upphandling fastighetsskötsel med Åkerlunds Fastighetsservice AB.
Upphandling taksottning med Takjour AB
Portlåsen har bytts ut och porttelefonerna tagits bort.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

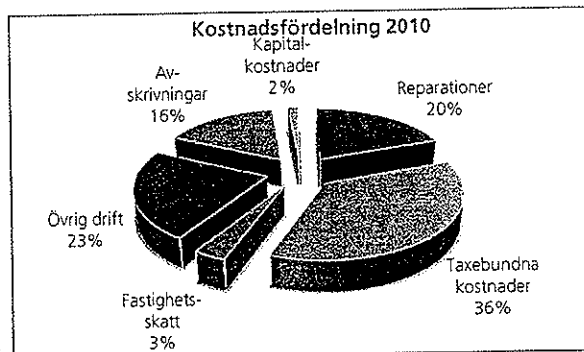
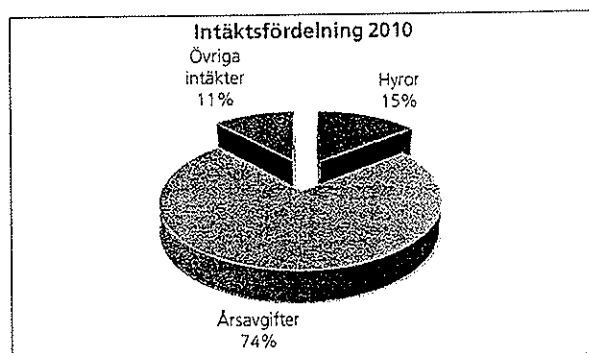
Fasad och stuprörsrening är planerad till första kvartalet 2011
Byte av värmexlare planerad under 2011, datum ej fastställt

Föreningens ekonomi

En checkkredit om 100 000 har tagits 2010.
Under året kommer nya lån att tas upp för att bekosta utbyte av värmexlare och fasad och stuprörsrening.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2011-01-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 170 kr
Årsavgifter	363 kr
Övriga intäkter	53 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	147 kr
Taxebundna kostnader	266 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övrig drift	169 kr
Avskrivningar	120 kr
Kapitalkostnader	11 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1861 kvm bostäder och 115 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	369	369	369	369
Lån/kvm bostadsrättsyta	709	709	709	709
Elkostnad/kvm totalyta	84	62	64	66
Värmekostnad/kvm totalyta	156	132	126	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	8	11	14

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2010 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-542 981
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 349 467
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-11 421
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 903 869

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 903 869**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	810 539	792 532
Övriga rörelseintäkter		105 700	5 400
		<u>916 239</u>	<u>797 932</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-114 367	-76 965
Reparationer		-290 241	-124 081
Taxebundna kostnader		-526 044	-432 872
Övriga driftskostnader		-62 298	-54 893
Fastighetsskatt		-48 476	-46 076
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-114 561	-80 447
Personalkostnader		-42 878	-56 248
Avskrivningar		-238 026	-238 025
		<u>-1 436 891</u>	<u>-1 109 607</u>
RÖRELSERESULTAT		-520 651	-311 675
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		332	678
Räntekostnader		-22 644	-33 317
		<u>-22 312</u>	<u>-32 639</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-542 963	-344 313
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-18	-118
		<u>-18</u>	<u>-118</u>
ÅRETS RESULTAT		-542 981	-344 431

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 4 636 730	4 874 756
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<u>4 636 730</u>	<u>4 874 756</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 639 530	4 877 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	17 240	0
Skattefordringar	45 556	47 856
Övriga fordringar	45	1 023
Förutbetalda kostnader	Not 5 44 080	56 710
	<u>106 921</u>	<u>105 589</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	-100 331	46 065
SBC klientmedel i SHB	163 810	185 585
	<u>63 479</u>	<u>231 651</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	170 400	337 240
SUMMA TILLGÅNGAR	4 809 930	5 214 796

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	21 621	10 200
		<u>6 013 170</u>	<u>6 001 749</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 360 888	-2 005 036
Årets resultat		-542 981	-344 431
		<u>-2 903 869</u>	<u>-2 349 467</u>
SUMMA EGET KAPITAL		3 109 301	3 652 282
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 300 000	1 300 000
		<u>1 300 000</u>	<u>1 300 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		131 290	43 815
Skatteskulder		0	962
Övriga kortfristiga skulder		1	25 138
Upplupna kostnader	Not 9	116 678	53 272
Förutbetalda avgifter och hyror		152 661	139 327
		<u>400 630</u>	<u>262 514</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 809 930	5 214 796
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	1 750 000	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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	2% och 9%	2% och 9%
Soprum/sophus	3%	3%
Bastu	9%	9%
Stambyte	2%	2%
Porttelefon	5%	5%
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	8%	8%
Tak	6%	6%
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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	675 960	675 960
Hysesintäkter	134 579	116 572
	810 539	792 532

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	8 304
Fastighetsskötsel enl beställn	11 052	0
Snöröjning/sandning	58 331	0
Städning entreprenad	36 940	34 315
Hissbesiktning	2 151	2 121
Myndighetstillsyn	0	11 475
Gård	1 575	0
Serviceavtal	3 818	5 413
Förbrukningsmateriel	500	3 149
Brandskydd	0	12 188
	114 367	76 965

Avskrivningar		
Byggnad	4 993	4 993
Förbättringar	233 033	233 032
	<u>238 026</u>	<u>238 025</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 436 891	1 109 607
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 340 952	6 340 952
Utgående anskaffningsvärde	<u>6 340 952</u>	<u>6 340 952</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 466 196	-1 228 171
Årets avskrivningar enligt plan	-238 026	-238 025
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 704 222</u>	<u>-1 466 196</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	4 636 730	4 874 756
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	517 140	517 140
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 238 000	12 432 000
Taxeringsvärde mark	22 834 000	17 014 000
	<u>38 072 000</u>	<u>29 446 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	36 800 000	28 400 000
Lokaler	1 272 000	1 046 000
	<u>38 072 000</u>	<u>29 446 000</u>
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 658	57 658
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>57 658</u>	<u>57 658</u>
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	<u>-57 658</u>	<u>-57 658</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	8 270	7 861
Försäkring	35 810	30 546
Städning	0	3 625
Sbc kvartal 1 2010	0	14 678
	<u>44 080</u>	<u>56 710</u>

Not 6	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
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	21 621	11 421	0	10 200
Summa bundet eget kapital	<u>6 013 170</u>	<u>11 421</u>	<u>0</u>	<u>6 001 749</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 360 888	-11 421	-344 431	-2 005 036
Årets resultat	-542 981	-542 981	344 431	-344 431
Summa ansamlad förlust	<u>-2 903 869</u>	<u>-554 402</u>	<u>0</u>	<u>-2 349 467</u>
Summa eget kapital	3 109 301	-542 981	0	3 652 282

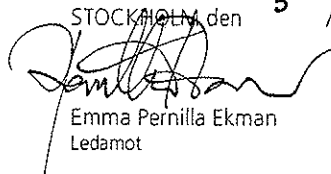
Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	10 200	7 650
Reservering enligt stadgar	11 421	2 550
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	<u>21 621</u>	<u>10 200</u>

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
Swedbank Hypotek AB	1,490 %	1 300 000	1 300 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		<u>1 300 000</u>	<u>1 300 000</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>0</u>	
		1 300 000	1 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 Kr.

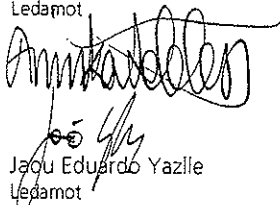
Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	22 571	15 172
Värme	49 155	34 428
Ränta	2 074	1 722
Styrelsearvode	30 907	0
Arbetsgivaravgift	11 971	0
Vatten	0	1 950
	<u>116 678</u>	<u>53 272</u>

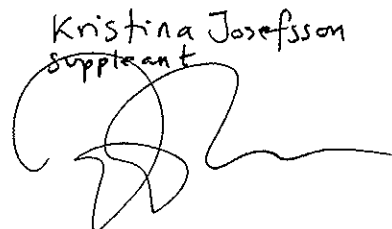
STOCKHOLM den 5 / 3 2011

Emma Pernilla Ekman
Ledamot


Vera Pia Lundell
Ledamot

Annika Linnea Cecilia Löfberg
Ledamot



Jaqu Eduardo Yazlle
Ledamot

~~Per Erik Daniel Svensson
Ledamot~~

Kristina Josefsson
suppleant


Min revisionsberättelse har lämnats den

5 / 3 2011


Sonja Björken
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Brf Verdandi 4, Torsgatan 52, 113 37 Stockholm

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Verdandi 4, för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

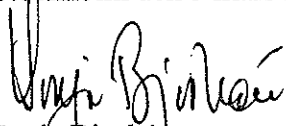
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

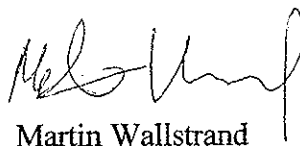
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens öviga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 mars 2011


Sonja Björkén



Martin Wallstrand

Av föreningen valda revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Brf Verdandi 4, Torsgatan 52, 113 37 Stockholm

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Verdandi 4, för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

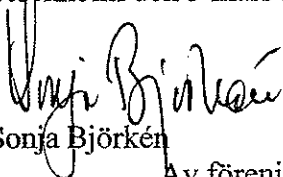
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

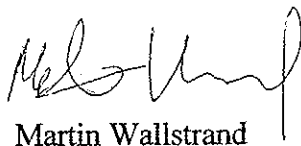
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 mars 2011


Sonja Björkén

Av föreningen valda revisorer



Martin Wallstrand