



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Verdandi 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verdandi 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1984-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2010-10-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Nancy Sahyouni	Ordförande
Hans Johan Tobias Delerud	Ledamot
Claes Magnus Gerhard Ekman	Ledamot
Siv Anna Maria Josjö	Ledamot
Erik Arne Gunnar Pettersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Hammengren	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Petra Gardos	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-21. Extra stämma för att godkänna 2016 års reviderade årsredovisning, gjordes ej på 2016 års stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-11. Extra stämma för att ändra stadgar. .

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-03. Extra stämma för att fastslå de ändrade stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VERDANDI 3	1985	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 2 flerbostadshus.

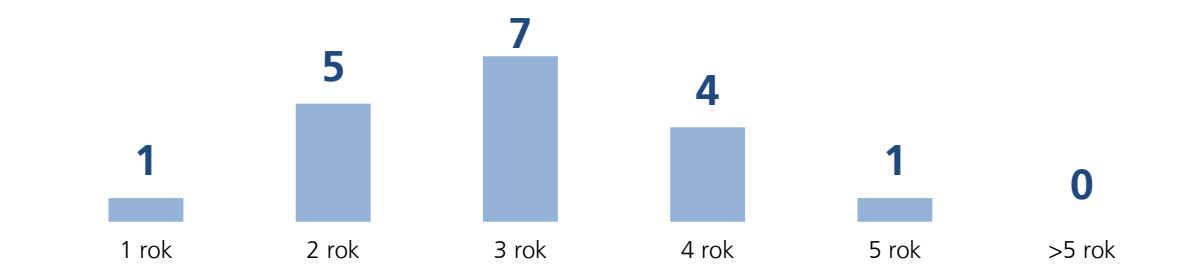
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 773 m², varav 1 676 m² utgör lägenhetsyta och 97 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av ramp i trapphus	2017	
Uppdatering av elsystem i gemensamma utrymmen	2017	
Framdragning av fiber från nod i källaren	2017	
Tryckförhöjningspump	2017	
Markyta gårdssida& dränering	2014 - 2015	Utfört
Byte av befintliga balkonger	2014	Utfört
Färdigställande av vagn och cykelförråd	2013 - 2014	Utfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2018	Utan anmärkning
OVK	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Åkerlunds fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El & Värme	Ellevio
Städning av trapphus m.m.	Tarjas Städ AB
Hämtning av hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Nyttjanderättsavtal fibernät	Stokab
Service avtal hiss	Sandströms hiss AB
Distributionsavtal (TV, bredband, telefoni)	ComHem AB
Fastighetsrådgivning	Stockholms Fastighetsägarförening
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna

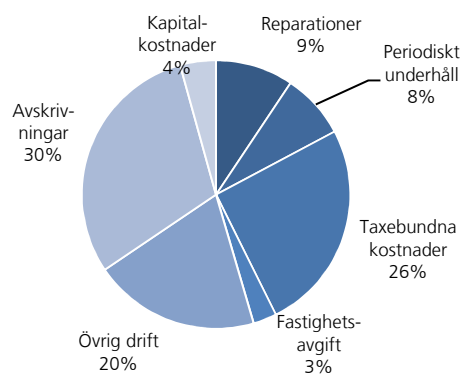
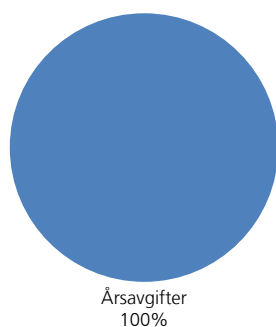
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, löpande underhållsarbeten finansieras normalt med föreningens kassaflöde.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	408 618	205 479
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	804 257	879 646
Finansiella intäkter	33	326
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 386
	804 290	881 358
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	782 506	599 668
Finansiella kostnader	50 937	54 406
Ökning av kortfristiga fordringar	3 470	0
Minskning av långfristiga skulder	18 820	10 221
Minskning av kortfristiga skulder	158	13 925
	855 891	678 220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	357 017	408 618
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-51 600	203 139

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret så har inga väsentliga händelser eller underhållsarbeten genomförts. Fokus från styrelsens sida har legat på att via mindre förbättringsarbeten höja boendekvalitén för medlemmarna i föreningen, bl.a. genom att installera en ramp för barnvagnar, installera fiber i fastigheten och att handla upp en gemensam leverantör av både bredband/IPTV.

I samband med 2017 års stämma så fattades det beslut om att säga upp avtalet för revision som föreningen har haft med KPMG. Motiveringen till beslutet var föreningens få externa intressenter varpå det inte, i förhållande till kostnaden för extern revision, ansågs försvarbart utan att föreningen istället kan använda sig av en intern revisor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	477	477	477	477
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 204	2 215	2 221	1 627
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	11	9
Värmekostnad/m ² totalyta	133	131	132	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	12	11	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	31	30	29
Soliditet (%)	57	59	59	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-388	-133	-1 613	-834
Nettoomsättning (tkr)	800	800	800	800

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 676 m² bostäder och 97 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 154 781	0	0	4 154 781
Upplåtelseavgifter	5 013 744	0	0	5 013 744
Fond för yttre underhåll	262 914	131 457	0	131 457
S:a bundet eget kapital	9 431 439	131 457	0	9 299 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 979 520	-131 457	-133 373	-3 714 690
Årets resultat	-388 424	-388 424	133 373	-133 373
S:a ansamlad förlust	-4 367 944	-519 881	0	-3 848 063
S:a eget kapital	5 063 495	-388 424	0	5 451 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-388 424
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 848 063
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 457
summa balanserat resultat	-4 367 944

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

94 000
-4 273 944

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	800 040	800 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 217	79 610
Summa rörelseintäkter		804 257	879 646
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-698 785	-511 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 721	-88 178
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-359 272	-359 272
Summa rörelsekostnader		-1 141 777	-958 939
RÖRELSERESULTAT		-337 520	-79 293
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 937	-54 406
Summa finansiella poster		-50 904	-54 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-388 424	-133 373
ÅRETS RESULTAT		-388 424	-133 373

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	8 196 512
Maskiner och inventarier	Not 9	8 535 524
Summa materiella anläggningstillgångar	8 463 283	8 822 554
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 100	1 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 464 383	8 823 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	198	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	402 538
Summa kortfristiga fordringar	402 736	450 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	402 736	450 867
SUMMA TILLGÅNGAR	8 867 119	9 274 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 168 525	9 168 525
Fond för yttre underhåll	Not 12	262 914	131 457
Summa bundet eget kapital		9 431 439	9 299 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 979 520	-3 714 690
Årets resultat		-388 424	-133 373
Summa fritt eget kapital		-4 367 944	-3 848 063
SUMMA EGET KAPITAL		5 063 495	5 451 919
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 693 401	3 712 221
Summa långfristiga skulder		3 693 401	3 712 221
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		42 552	43 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	67 671	67 338
Summa kortfristiga skulder		110 223	110 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 867 119	9 274 521

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200år	200år
Fastighetsförbättringar	7,10,20,40år	7,10,20,40år
Tvättstuga	Fullt avskriven	5år
Elanläggning	20år	20år
Hissanläggning	40år	40år
Port/säkerhetsdörr	20år	20år
Stambyte	20,30,40år	20,30,40år
Fönster	30år	30år
Inventarier		10,20år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	799 999	799 999
Öresutjämning	41	37
	800 040	800 036

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	74 861
Övriga intäkter	4 217	4 749
	4 217	79 610

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	41 400	30 681
	Fastighetskötsel beställning	0	3 250
	Städning entreprenad	38 034	39 567
	Städning enligt beställning	4 692	2 440
	Sotning	0	489
	Hissbesiktning	0	1 244
	Myndighetstillsyn	0	6 818
	Bevakning	0	3 409
	Gård	0	26 602
	Serviceavtal	4 997	0
	Förbrukningsmateriel	6 901	4 509
		96 024	119 009
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 000	0
	Sophantering/återvinning	0	1 525
	Entré/trapphus	0	7 138
	Lås	300	0
	VVS	57 852	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 938	0
	Elinstallationer	38 318	0
		111 408	8 663
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	17 500	0
	Bredband	76 500	0
		94 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	21 306	20 288
	Värme	235 955	231 502
	Vatten	22 945	21 822
	Sophämtning/renhållning	18 500	20 138
	Grovsopor	4 495	0
		303 201	293 750
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 724	35 859
	Kabel-TV	21 568	21 195
		60 292	57 054
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 860	33 014
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	698 785	511 490
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Inkassering avgift/hyra	425	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	26 875	26 250
	Föreningskostnader	437	0
	Förvaltningsarvode	48 696	47 396
	Administration	3 168	3 377
	Föreningsavgifter	0	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 120	4 080
		83 721	88 178

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	13 244	13 244
	Förbättringar	325 768	325 768
	Inventarier	20 260	20 260
		359 272	359 272
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 058 130	13 058 130
	Utgående anskaffningsvärde	13 058 130	13 058 130
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 522 606	-4 183 594
	Årets avskrivningar enligt plan	-339 012	-339 012
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 861 618	-4 522 606
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 196 512	8 535 524
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	650 000	650 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 031 000	15 031 000
	Taxeringsvärde mark	28 788 000	28 788 000
		43 819 000	43 819 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 800 000	42 800 000
	Lokaler	1 019 000	1 019 000
		43 819 000	43 819 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	522 719	522 719
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	522 719	522 719
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-235 689	-215 429
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 260	-20 260
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-255 949	-235 689
	Redovisat restvärde vid årets slut	266 770	287 030
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 100	1 100
		1 100	1 100
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	3 000	3 000
	Skattekonto	1 853	1 852
	Skattefordran	36 551	37 397
	Klientmedel hos SBC	357 017	408 618
	Inkasso	4 117	0
		402 538	450 867
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	131 457	113 685
	Reservering enligt stadgar	131 457	131 457
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-113 685
	Vid årets slut	262 914	131 457

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	1 000 000	1 000 000	2018-02-23
Handelsbanken	1,750 %	400 000	400 000	2018-05-15
Handelsbanken	0,620 %	708 341	719 721	2018-06-01
Handelsbanken	0,620 %	585 060	592 500	2018-09-03
Handelsbanken	1,600 %	1 000 000	1 000 000	2020-04-20
Summa skulder till kreditinstitut		3 693 401	3 712 221	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		3 693 401	3 712 221	

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 731 000	3 731 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

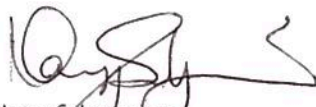
	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	5 273	5 000
Avgifter och hyror	62 398	62 338
	67 671	67 338

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen planerar inte att genomföra några större underhållsarbeten under 2018, i linje med 2017 så kommer det i huvudsak fokuseras på förbättringsåtgärder i fastigheten. Efter att genomfört en stamspolning i början av 2018 så kan föreningen konstatera att stammarna har gott skick och bedömningen är att de räcker i ytterligare 10-15 år.

Styrelsens underskrifter

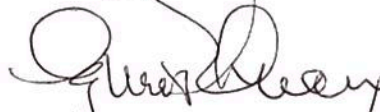
STOCKHOLM den / 2018



Nancy Sahyoun
Ordförande




Hans Johan Tobias Delerud
Ledamot



Claes Magnus Gerhard Ekman
Ledamot



Siv Anna Maria Jossjö
Ledamot



Erik Arne Gunnar Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2018



Bo Hammengren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

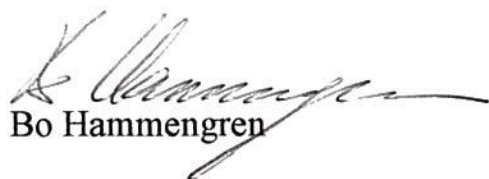
Då bokföringsarbetet utförts på uppdrag hos SBC har min siffergranskning varit begränsad.

Till kommande år vore det värdefullt att om möjligt få fram allt material något tidigare. Det syns mig ganska sent att medlemmarna först när halva året gått kan ta del av siffermaterialet.

Vad gäller årsredovisningens alla redovisningsposter saknar jag dock det arvode som styrelsen skulle ha erhållit under året. Eftersom det inte skuldförts har det tydligen "gömts" tillsammans med några andra utgifter. Om det även i fortsättningen skall utgå ersättningar till styrelsen, anser jag att det klart och tydligt ska framgå i årsredovisningen.

Härmed får jag föreslå att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Stockholm 2018-05-08


Bo Hammengren