

BRF VERDANDI 42


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021

Årsredovisning för
Verdandi 42
702002-5099

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI NR 42 I STOCKHOLM

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm avger härmed årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1 FUNKTIONÄRER

1.1 Styrelse

Pernilla Mellkvist	Ordförande
Konstantin Forsberg	Sekreterare
Torsten Cederlund	Ledamot
Elisabeth Kornfeld	Ledamot
Michael Seidl	Ledamot
Firas Tabbakh	Ledamot

1.2 Valberedning

Valberedningen utgörs av Patricia Runman och Johan Gunnarsson.

1.3 Revisorer

Av stämman vald revisor Fredrik Åborg och suppleant Robert Malmer, båda från MT Revision samt lekmannarevisor Per-Olof Gustafsson.

2 MÖTESVERKSAMHET

2.1 Föregående årsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2021 på Elite Palace Hotel.

2.2 Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte.

3 NÄRMARE OM BRF VERDANDI 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 fodringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

I medlemmarnas månadsavgifter ingår kostnader för vatten och fjärrvärme samt kabel-TV (ComHem) och bredband (Stockholms Stadsnät).

Föreningen har en hemsida med adressen www.verdandi42.se. Hemsidan är föreningens ansikte utåt och innehåller information om bl.a. föreningen, boendet och Röda Bergen. Genom den nya "boendeappen" kan medlemmarna också få information och nyheter och föreningens planerade aktiviteter. Utöver detta så informerar styrelsen någon gång även via anslagstavlorna i entréerna.

4 LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett (24 föregående år).

5 FÖRVALTNING

Under 2021 bytte föreningen ekonomisk förvaltare från Reonomi Redovisning & Förvaltning AB till Fastighetsägarna Service AB. För teknisk förvaltning anlätade föreningen Driftia Förvaltning AB under 2021.

6 EKONOMI

6.1 Resultat m.m.

Årets resultat visar ett underskott med -7 819 903 KR.

Vid utgången av 2021 fanns 1,3 MKR i likvida medel och den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgick till 9 MKR.

6.2 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 2021 till 332 TKR jämfört med 304 TKR fg år.

Den största utgiftsposten 2021 är Periodiskt Underhåll om 8,7 MKR. Motsvarande kostnad för 2020 var 4 MKR.

Under 2021 höjdes årsavgiften med 5% den 1 januari och 10% den 1 juli. Höjningarna skedde huvudsakligen för att täcka upp delar av kostnaden för den omfattande tak- och balkongrenoveringen.

6.3 Investeringar

Styrelsen beslutade år 2020 att utföra en omfattande tak- och balkongrenovering. Arbetet delades upp i tre etapper och påbörjades under hösten 2020 och pågick fram till sensommaren 2021. Balkongerna renoverades med nya ytskikt och taken belades med nya falsade en kupiga pannor av lertegel samt allt plåtarbete runt skorstenar och takfönster byttes ut. Som del av projektet så ersatte föreningen även 14 defekta takfönster. Tak- och balkongrenoveringen var en stor investering för föreningen, vilket delvis resulterade i utökade lån.

Under våren anlätades Fastighetsägarna som ny Ekonomisk förvaltare för föreningen. En ny extern revisor valdes även in på Årsstämman.

Under hösten fokuserade Styrelsen på att uppnå ett rimligt brandskydd genom att titta på de åtgärds punkter som noterats i brandskyddsbesiktningen. Arbetet resulterade i flytt av barnvagnar från källarutrymmen till ett av torkrummen. Det installerades även nya vajerförsedda rökluckor i taket och samtliga medlemmar erbjöds en ny brandvarnare.

I syfte att ge ett gediget underlag för Styrelsens långsiktiga arbete med att underhålla byggnaderna, upphandlades en ny underhållsplan för föreningens byggnader. Planen togs fram av en extern konsultfirma och visar på föreslagna åtgärder av underhåll under de närmsta 30 åren.

Under hösten 2021 utfördes en stamspolning av föreningens rör.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	4 973 867	4 718 620	4 562 402	4 543 832
Resultat efter finansiella poster	-7 713 442	-3 149 450	124 908	212 913
Soliditet, %	-21%	9%	19%	19%
Årsavgifter/m2	673	611	611	611
Lokalhyra/m2	2 208	2 243	2 118	2 076
Driftkostnader/m2	1 875	365	386	423
Lån SEK/BR m2	4 898	3 700	3 704	3 731

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2021 var 300,7 MKR.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	3 900 000	80 557	-3 149 450	2 538 357
Avsättning till reparationsfond			5 100 000	-5 100 000		
Balanseras i ny räkning				-3 149 450	3 149 450	
Årets resultat					-7 819 903	-7 819 903
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	9 000 000	-8 168 893	-7 819 903	-5 281 546

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-8 168 893
Årets resultat	-7 819 903
Totalt	-15 988 796
Avsättning till yttre fond	3 400 000
Uttag ur yttre fond	-9 000 000
Balanseras i ny räkning	-10 388 796
Summa	-15 988 796

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		4 973 867	4 617 739
Övriga rörelseintäkter	2	385 292	161 920
Summa rörelseintäkter		5 359 159	4 779 659
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-11 957 436	-6 893 993
Övriga externa kostnader		-149 548	-126 244
Personalkostnader och arvoden	4	-96 888	-70 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 414	-546 341
Summa rörelsekostnader		-12 744 286	-7 637 528
Rörelseresultat		-7 385 127	-2 857 869
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 195	12 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 510	-303 962
Summa finansiella poster		-328 315	-291 582
Resultat efter finansiella poster		-7 713 442	-3 149 451
Resultat före skatt		-7 713 442	-3 149 451
Skatt		-106 460	-
Årets resultat		-7 819 903	-3 149 450

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 497 363	23 032 993
Inventarier, maskiner och installationer	6	43 054	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 540 417	23 032 993
Summa anläggningstillgångar		22 540 417	23 032 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 422	3 310
Övriga fordringar		1 124 387	98 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 275	235 481
Summa kortfristiga fordringar		1 305 084	337 627
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 262 671	3 361 430
Summa kassa och bank		1 262 671	3 361 430
Summa omsättningstillgångar		2 567 755	3 699 057
SUMMA TILLGÅNGAR		25 108 172	26 732 050

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 707 250	1 707 250
Fond för yttre underhåll		9 000 000	3 900 000
Summa bundet eget kapital		10 707 250	5 607 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 168 893	80 557
Årets resultat		-7 819 903	-3 149 450
Summa fritt eget kapital		-15 988 796	-3 068 893
Summa eget kapital		-5 281 546	2 538 357
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 565 000	21 967 003
Summa långfristiga skulder		16 565 000	21 967 003
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	12 517 003	-
Leverantörsskulder		234 414	988 337
Skatteskulder		76 754	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	996 547	1 238 353
Summa kortfristiga skulder		13 824 718	2 226 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 108 172	26 732 050

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år)
Markanläggning	2%	(2%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Övriga intäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgifter	-	21 236
Pantsättningsavgift	-	18 872
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 585	
Besiktningavgift	-	61 183
Avgift andrahandsuthyrning	5 914	3 745
Vidarefakturerade kostnader	346 112	57 027
Öresutjämning		-143
Påminnelser	1 681	-
	385 292	161 920

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	168 499	-
Städning	139 275	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	24 050	-
Trädgårdsskötsel	33 437	-
Snöröjning	4 150	-
Klottersanering	1 813	-
Sotning	-	-
Reparationer	294 301	-
EI	184 731	-
Uppvärmning	1 042 894	-
Vatten	172 597	-
Sophämtning	306 690	-
Försäkringspremie	96 111	-
Självrisk	-	-
Fastighetsavgift bostäder	170 703	-
Fastighetsskatt lokaler	115 230	-
Övriga fastighetskostnader	30 760	-
Kabel-tv/Bredband/IT	132 318	-
Förvaltningsarvode ekonomi	70 730	-
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	17 041	-
Ekonomisk kostnad tidigare förvaltare	78 383	-
Panter och överlåtelser	29 751	-
Förvaltningsarvode teknik	-	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	-
Juridiska åtgärder	27 063	-
Övriga externa tjänster	80 872	-
Underhåll		
Lokaler	23 750	-
Gemensamma utrymmen	35 194	-
VA/Sanitet	6 393	-
EI	4 650	-
Stambyte	142 500	-
Tak	8 514 050	-
Balkonger	9 500	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	11 957 436	-

-

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	96 888	70 950
	96 888	70 950
Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal		

Noter till Balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 403 070	16 403 070
-Mark	965 000	965 000
-Ombyggnad	11 155 637	11 155 637
-Markanläggning		
	<u>28 523 707</u>	<u>28 523 707</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 490 714	-4 954 873
-Årets avskrivning enligt plan	-535 630	-535 841
	<u>-6 026 344</u>	<u>-5 490 714</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 497 363	23 032 993
Taxeringsvärde		
Fastighet	300 723 000	300 723 000
Byggnad	175 723 000	175 723 000
Mark	124 923 000	124 923 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	1 515 332	1 608 615
-Nyttillkommet under året	47 838	
-Avyttringar		-93 283
	<u>1 563 170</u>	<u>1 515 332</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 515 332	-1 598 115
-Avyttringar och utrangeringar		-93 283
-Årets avskrivning enligt plan	-4 784	10 500
	<u>-1 520 116</u>	<u>-1 515 332</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 054	-

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran	-	59 151
Skattekonto	61 059	39 685
Klientmedelskonto Fastighetsägarna service	1 063 328	-
Redovisat värde vid årets slut	1 124 387	98 836

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31		Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2022-06-30	1,36%	5 000 000	-	5 000 000
Stadshypotek	2022-03-30	0,45%	7 457 003	-325 000	7 782 003
Stadshypotek	2024-03-30	0,50%	3 750 000	3 750 000	-
Stadshypotek	2025-09-01	0,63%	5 625 000	5 625 000	-
Stadshypotek	2026-04-30	0,77%	3 500 000		3 500 000
			-	-5 685 000	5 685 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,50%	3 750 000		
			29 082 003		21 967 003

Varav långfristig del	16 625 000
Varav kortfristig del	12 457 003
Kommande års vanlig amortering	160 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	19 395	3 879
Förinbetalt avseende Januari	494 305	594 172
Revisionarvode	35 000	20 000
Föreningsverksamhet	143 850	385 145
Driftkostnader	278 197	209 357
	970 747	1 212 553

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Uttagna pantbrev i fastigheterna		
Verdandi 42	22 218 000	19 572 000
Sigyn 30	7 250 000	4 641 000
Summa ställda säkerheter	29 468 000	24 213 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga

Inga

Summa eventualförpliktelser

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I slutet av år 2021 upphandlades teknisk förvaltning fr.o.m. 2022-01-01 och Fastighetsägarna valdes som ny förvaltare. Skötseln av föreningens gårdar upphandlades runt årsskiftet 2021/2022 och kommer utföras av Fastighetsägarna med start 2022-04-01.

Underskrifter

Stockholm, datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Pernilla Mellkvist

Elisabeth Kornfeldt

Torsten Cederlund

Firas Tabbakh

Michael Seidl

Konstantin Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats
Stockholm, datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Per-Olof Gustafsson
Internrevisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2022 12:56

SENT BY OWNER:
Sara Lindqvist • 18.05.2022 11:21

DOCUMENT ID:
HyPscEMw5

ENVELOPE ID:
r1wi54fwc-HyPscEMw5

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2021 ver 2.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pernilla Viktoria Margit Mellkvist pernvika.mellkvist@nygga.se	Signed Authenticated	19.05.2022 10:17 19.05.2022 09:34	eID Low	Swedish BankID (info) IP: 145.40.24.125
2. Elisabeth Kristina Kornfeldt elisabeth.kornfeldt@hsc.se	Signed Authenticated	21.05.2022 18:16 21.05.2022 18:10	eID Low	Swedish BankID (info) IP: 145.40.24.129
3. Torsten Anthony Cederlund torsten.acerlund@nygga.se	Signed Authenticated	23.05.2022 12:11 23.05.2022 12:07	eID Low	Swedish BankID (info) IP: 94.191.137.36
4. Firas Subhi Tabbakh firassubhi@nygga.se	Signed Authenticated	24.05.2022 18:20 24.05.2022 18:18	eID Low	Swedish BankID (info) IP: 90.129.193.76
5. Michael Seidl michael.seidl@nygga.se	Signed Authenticated	30.05.2022 09:32 30.05.2022 09:28	eID Low	Swedish BankID (info) IP: 217.31.187.231
6. KONSTANTIN FORSBERG konstantin.forsberg@nygga.se	Signed Authenticated	30.05.2022 10:49 30.05.2022 09:43	eID Low	Swedish BankID (info) IP: 145.40.24.62
7. Per-Olof Gustafsson per-olof.gustafsson@nygga.se	Signed Authenticated	30.05.2022 11:26 30.05.2022 11:09	eID Low	Swedish BankID (info) IP: 37.120.209.78
8. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@nygga.se	Signed Authenticated	30.05.2022 12:56 30.05.2022 12:54	eID Low	Swedish BankID (info) IP: 80.72.11.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Verdandi nr 42 org.nr 702002-5099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation respektive uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verdandi nr 42 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

Grund för uttalanden

I årsredovisningen not 3 valde styrelsen att inte skriva jämförelsesiffrorna. Förra årets årsredovisning hade pga bristande kvalitet inga motsvarande jämförelsesiffror att tillgå.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 utfördes av två interna revisorer och som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Verdandi nr 42 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Per-Olof Gustafsson
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2022 12:57

SENT BY OWNER:
Sara Lindqvist • 19.05.2022 09:43

DOCUMENT ID:
HygmrOXw5

ENVELOPE ID:
BJ1mBdmD5-HygmrOXw5

DOCUMENT NAME:
BRF Verdandi 42 revisionsberättelse med interntrevisor (1).pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per-Olof Gustafsson	Signed	30.05.2022 11:36	eID	Swedish BankID (-----)
	Authenticated	19.05.2022 10:09	Low	IP: 90.235.121.149
2. FREDRIK ABURG	Signed	30.05.2022 12:57	eID	Swedish BankID (-----)
	Authenticated	30.05.2022 12:56	Low	IP: 80.72.11.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed