ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI NR 42 I STOCKHOLM

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1 FUNKTIONÄRER

1.1 Styrelse

Christian Eckerbom	ordförande till och med 2019-01-20
John Hessner	ordförande från och med 2019-01-21
Fabio Svaizer	ledamot, sekreterare
Patrik Örnsved	ledamot
Torsten Cederlund	ledamot
Ulf Hansson	ledamot
Pehr Hedberg	ledamot
Linn Sjöblom	ledamot

1.2 Valberedning

Valberedningen utgörs av Cecilia Frostne och Marina Selin.

1.3 Revisorer

Extern revisor: Lars Ahlén, auktoriserad revisor
Av stämman vald lekmannarevisor: Per-Olof Gustafsson

2 MÖTESVERKSAMHET

2.1 Föregående årsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018 på Elite Palace Hotel.

2.2 Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

3 NÄRMARE OM BRF VERDANDI NR 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 fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

I medlemmarnas månadsavgifter ingår kostnader för vatten och fjärrvärme samt kabeltv (ComHem) och bredband (Bredbandsbolaget, 100 mbit/s).

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

4 LÄGENHETSÖVERLÅTELSER

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett (12 föregående år).

5 FÖRVALTNING

Reconomi Redovisning & Förvaltning HB anlitas för ekonomisk förvaltning och fullgör även vicevärdssysslan. För teknisk förvaltning anlitar föreningen Driftia Förvaltning AB (sedan 1.1.2017).

6 EKONOMI

6.1 Resultat m.m.

Årets resultat visar ett överskott med 212.913 kr.

Vid utgången av 2018 fanns 4,2 MKR i likvida medel. Och den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgick till 2,3 MKR.

6.2 Några nyckeltal

	2018	**2017**	**2016**	**2015**	**Budget 2019**
Årsavgifter / m2	611	611	509	611	611
Lokalhyra / m2	2076	2045	2019	1987	2118
Driftkostnader / m2	423	379	390	383	428
Lån SEK/m2 br yta	3731	3519	3544	3587	3727

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2018 är 223,7 MKR.

6.3 Föreningens lån

Föreningens lån är placerade i Stadshypotek och uppgår till 22,3 MKR. Amortering sker med 160 TKR per år. Föreningen har en blandning av rörliga och bundna lån. Av lånen har 36 % en tremånaders bunden ränta. I övrigt är 26 % bundet till augusti 2020, 16% är bundet till april 2021 och resterande 22 % har en bindningstid till juni 2022.

6.4 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 2018 till 345 TKR vilket är 15,57% lägre än föregående år. Anledningen är det allmänt låga ränteläget på marknaden samt att ett lån med bunden ränta lades om till en lägre räntesats.

Den största utgiftsposten 2018 är driftskostnaderna om 2,7 MKR. Motsvarande kostnad för 2017 var 2,4 MKR.

6.5 Investeringar

Styrelsen upphandlade år 2015 en underhållsplan för föreningens byggnader. Planen togs fram av en teknisk konsult och ger ett gediget underlag för styrelsens långsiktiga arbete med att underhålla byggnaderna.

Under verksamhetsåret har föreningen låtit byta kodlås på ytterdörrarna. Arbetet med att rusta upp gårdarna har fortgått under året och Stockholms Trädgårdstjänst AB har anlitats för att underhålla och beskära befintliga växter och för att vid behov plantera nya. En trädgårdsgrupp har inrättats som har arbetat med Stockholms Trädgårdstjänst för att skapa ett förslag kring att ytterligare upprusta gårdarna.

Styrelsen har även beslutat att sopkarusellerna ska bytas ut mot sopkärl, vilket kommer att innebära en besparing med över 100 TKR per år.

6.6 Eget Kapital

	Insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	4 303 000	1 135 317	-1 795 581
Disp. enl. årsstämmobeslut				-1 795 581	1 795 581
avsatt till reparationsfond			346 000	-346 000	
ianspråktagande av rep.fond			-2 349 000	2 349 000	
Årets resultat					212 913
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	2 300 000	1 342 736	212 913

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 ianspråktagande skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Beslut om disponering ska fattas av föreningsstämman.

6.7 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:	
balanserad vinst	1 342 736
årets resultat	212 913
	1 555 649
Att disponeras sålunda:	
till reparationsfonden	
avsätts	820 000
ianspråktages	-120 000
i ny räkning balanseras	855 649
	1 555 649

Förslaget till avsättning till reparationsfonden har skett med utgångspunkt från föreningens underhållsplan, enligt stadgarna. Den ansamlade fonden för yttre underhåll skulle efter disponeringen uppgå till 3 MKR.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 626 139	3 626 139
Hyresintäkter lokal		917 693	904 082
Övriga intäkter	2	58 824	73 250
Summa föreningens intäkter		4 602 656	4 603 471
Föreningens kostnader			
Administrativa kostnader		-303 095	-161 547
Driftskostnader		-2 700 201	-2 419 032
Löpande underhåll		-161 186	-190 165
Periodiskt underhåll		-124 938	-2 399 089
Fastighetsskatt		-194 987	-193 348
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-569 334	-643 176
Summa föreningens kostnader		-4 053 741	-6 006 357
Föreningens rörelseresultat		548 915	-1 402 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 022	15 965
Räntekostnader		-345 024	-408 660
Summa finansiella poster		-336 002	-392 695
Årets resultat		**212 913**	**-1 795 581**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Matriella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	14 644 722	14 808 752
Fasader/Tal/Fönsterrenovering	4	3 199 680	3 359 680
Trapphusrenovering	4	2 378 603	2 473 748
Säkerhetsdörrar	4	2 916 670	3 033 336
Mark	4	965 000	965 000
Inventarier	5	36 025	69 518
Summa matriella anläggningstillgångar		24 140 700	24 710 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-/avgifts fordran		85 059	34 995
Övriga fordringar	6	741 111	742 793
Förutbetalda kostnader		260 595	199 510
Summa kortfristiga fordringar		1 086 765	977 298
Kassa och bank		4 172 717	3 329 095
Summa omsättningstillgångar		5 259 482	4 306 393
Summa tillgångar		**29 400 182**	**29 016 427**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		173 150	173 150
Upplåtelseavgifter		1 534 100	1 534 100
Fond för yttre underhåll		2 300 000	4 303 000
Summa bundet eget kapital		4 007 250	6 010 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 342 736	1 135 317
Årets resultat		212 913	-1 795 581
Summa fritt eget kapital		1 555 649	-660 264
Summa eget kapital		5 562 899	5 349 986

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	22 127 003	22 287 003
Övriga skulder		25 800	43 410
Summa långfristiga skulder		22 152 803	22 330 413
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	160 000	160 000
Leverantörskulder		395 740	244 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 128 740	931 435
Summa kortfristiga skulder		1 684 480	1 336 028
Summa eget kapital och skulder		**29 400 182**	**29 016 427**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Uttagna pantbrev i fastigheterna:			
Verdandi 42	19 st	19 572 000	19 572 000
Sigyn 30	9 st	4 641 000	4 641 000
Summa ställda säkerheter		24 213 000	24 213 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	743 902	-1 209 538
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet :		
Avskrivningar	569 334	643 176
	1 313 236	*-566 362*
Erhållna räntor	9 022	15 965
Erlagda räntor	-345 024	-408 660
Betald skatt	-194 987	-193 348
	-530 989	*-586 043*
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**782 247**	**-1 152 405**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av fordringar		246 233
Ökning av fordringar	-109 467	
Minskning av kortfristiga skulder		-110 028
Ökning av kortfristiga skulder	348 452	0
	238 985	136 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 021 232**	**-1 016 200**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-177 610	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-177 610**	**-160 000**
Årets kassaflöde	**843 622**	**-1 176 200**
Likvida medel vid årets början	**3 329 095**	**4 505 295**
Likvida medel vid årets slut	**4 172 717**	**3 329 095**

Not 1 Redovisningsprinciper

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. Redovisningen följer K2 standard. Anskaffningsvärdet av anläggningstillgångarna i jämförelseåret har omfördelats.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet till tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

Intäktsredovisning
Föreningen tillämpar intäktsredovisning enligt BFNAR 2003:3. Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Medlemsavgifter och hyror redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inäkten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på antagen underhållsplan, enligt föreningens stadgar.

Föreningens beskattning

Föreningen beskattas på följande sätt:
Kommunal fastighetsavgift tas ut för bostadsrättslägenheter. För 2017 var avgiften kr 1 315 per lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.
Statlig fastighetsskatt tas ut för lokaler motsvarande 1% av taxeringsvärdet.

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	1%
Renoveringar	30%
Mark	Ingen avskrivning
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not 2 Övriga intäkter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Överlåtelseavgifter	14 747	13 440
Pantsättningsavgift	10 430	14 294
Besiktningsavgift	24 000	26 000
Aviseringsavgifter	50	200
Avgift 2:a handsuthyrning	2 275	5 329
Vidarefakturerade kostnader	7 450	14 146
Öresutjämning	-128	-159
	58 824	73 250

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	**2017-12-31**
Byggnader	164 030	164 030
Inventarier, verktyg och installationer	33 493	107 335
Fasadrenovering	160 000	160 000
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	116 666	116 666
	569 334	643 176

Not 4 Byggnader och Mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader		

Föreningens fastigheter består av Verdandi nr 42 och Sigyn nr 30. Fastigheterna hade år 2018 ett taxeringsvärde på tkr 223 738 (223 738), varav markvärde tkr 117 604 (87 847) och byggnadsvärde tkr 106 134 (106 134).

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	8 963 171	8 963 171
Ombyggnation	7 439 899	7 439 899
Fasadrenovering	4 801 309	4 801 309
Trapphusrenovering	2 854 328	2 854 328
Säkerhetsdörrar	3 500 000	3 500 000
Nyanskaffningar	0	0
Summa anskaffningskostnader	27 558 707	27 558 707
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	1 119 180	1 029 549
ombyggnation	475 138	400 739
Fasadrenovering	1 441 629	1 281 629
Trapphusrenovering	380 580	285 435
Säkerhetsdörrar	466 664	349 998
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	89 631	89 631
ombyggnation	74 399	74 399
Fasadrenovering	160 000	160 000
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	116 666	116 666
Summa avskrivningar enligt plan	4 419 032	3 883 191
Planenligt restvärde vid årets slut	**23 139 675**	**23 675 516**
Mark	**965 000**	**965 000**
Bokfört värde vid årets slut	**24 104 675**	**24 640 516**

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	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 608 615	1 608 615
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
	1 608 615	1 608 615
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	1 539 097	1 431 762
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	33 493	107 335
	1 572 590	1 539 097
Planenligt restvärde vid årets slut	**36 025**	**69 518**

Not 6 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	701 426	703 108
Skattekonto	39 685	39 685
	741 111	742 793

Not 7 Skulder till kreditinstitut				2018-12-31	2017-12-31
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2017	Villkors änd.	Skuld	Skuld
Stadshypotek	1,10%	100 000	3 månader*	7 982 003	8 082 003
Stadshypotek	1,50%	60 000	2020-08-31	5 805 000	5 865 000
Stadshypotek	1,36%	Amt. Fritt	2022-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,36%	Amt. Fritt	2021-04-30	3 500 000	3 500 000
				22 287 003	22 447 003
Avgår kortfristig del				-160 000	-160 000
Summa långfristig skuld				22 127 003	22 287 003

*anger ränteläge 2018-12-31

Not 8 Upplupna kostnader och Förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	10 897	10 102
Avisering Januari 2018	573 594	545 661
Revisorsarvode	20 000	20 000
Föreningsverksamhet	251 645	195 895
Driftskostnader	272 604	159 777
	1 128 740	**931 435**

Stockholm 2019-

John Hessner

Patrik Örnsved

Christian Eckerbom

Torsten Cederlund

Fabio Svaizer

Linn Sjöblom

Ulf Hansson

Pehr Hedberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-05-02

Lars Ahlén
Auktoriserad revisor

Per-Olov Gustavsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42, org.nr 702002-5099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade/godkände 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/godkände 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 2019-05-07

Per-Olof Gustafsson
Revisor

Lars Ahlén
Auktoriserad revisor