

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI NR 42 I STOCKHOLM

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1 FUNKTIONÄRER

1.1 Styrelse

John Hessner	ordförande
Patrik Örnsveld	vice ordförande
Torsten Cederlund	ledamot
Ulf Hansson	ledamot
Elisabeth Kornfeldt	ledamot
Daniela Mihic	ledamot
David Griff	ledamot
Sofia Karlberg	ledamot

1.2 Valberedning

Valberedningen utgörs av Patricia Runman och Michael Seidl.

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 25 maj 2019 på Elite Palace Hotel.

2.2 Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 11 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 "äkte" 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

SK
D E O R

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 kabel-tv (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 LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett (19 föregående år).

5 FÖRVALTNING

Reconomi Redovisning & Förvaltning HB anlitas för ekonomisk förvaltning och fullgör även vicevårdssysslän. 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 124.908 kr.

Vid utgången av 2019 fanns 5,3 MKR i likvida medel. Och den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgick till 3,0 MKR.

6.2 Några nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter / m2	611	611	611	509	611
Lokalhyra / m2	2118	2076	2045	2019	1987
Driftkostnader / m2	386	423	379	390	383
Lån SEK/m2 br yta	3704	3731	3758	3785	3812

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2019 var 300,7 MKR.

6.3 Föreningens lån

Föreningens lån är placerade i Stadshypotek och uppgår till 22,1 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% till april 2021 och resterande 22 % har en bindningstid till juni 2022.

SC

DK EK @ M

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 2019 till 304 TKR vilket är 11,75% 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 2019 är driftskostnaderna om 2,7 MKR. Motsvarande kostnad för 2018 var 2,7 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 renoverat fönstren i vindskuporna. Arbetet med att rusta upp gårdarna har fortgått under året. En trädgårdsgrupp är sedan tidigare inrättad och arbetar med att skapa ett förslag till upprustning av gårdarna.

Sopkarusellerna har bytts ut mot sopkärl, detta innebär en besparing med över 100 TKR per år.

Befintliga bredbandsinstallationer har nått sin maximala kapacitet och för att förbättra kapaciteten har styrelsen beslutat att installera fiber i samtliga lägenheter. Upphandlingsarbetet har pågått under 2019 och installationen genomförs under våren 2020.

Taken på föreningens byggnader behöver läggas om under de närmaste åren. Detta är ett omfattande projekt och styrelsen har därför anlitat en teknisk konsult för att ta fram upphandlingsunderlag och sedan övervaka den blivande entreprenaden för föreningens räkning. Avsikten är att entreprenaden ska kunna genomföras under hösten 2020 eller våren 2021.

6.6 Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	2 300 000	1 342 736	212 913
Disp. enl. årsstämmobeslut				212 913	-212 913
avsatt till reparationsfond			820 000	-820 000	
ianspråktagande av rep.fond			-120 000	120 000	
<u>Årets resultat</u>					124 908
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	3 000 000	855 649	124 908

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 ska ske

SK

genom omföreling mellan fritt och bundet eget kapital. Beslut om disponering ska fattas av för-
eningsstämman.

6.7 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

balanserad vinst	855 649
årets resultat	<u>124 908</u>
	980 557

Att disponeras sålunda:

till reparationsfonden	
avsetts	1 400 000
ianspråktages	-500 000
i ny räkning balanseras	<u>80 557</u>
	980 557

Förslaget till avsättning till reparationsfonden har skett med utgångspunkt från förening-
ens underhållsplan, enligt stadgarna. Den ansamlade fonden för yttre underhåll skulle
efter disponeringen uppgå till 3,9 MKR.

SK

De GD 11 11

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 626 139	3 626 139
Hysesintäkter lokal		936 263	917 693
Övriga intäkter	2	<u>141 151</u>	<u>58 824</u>
<i>Summa föreningens intäkter</i>		4 703 553	4 602 656
Föreningens kostnader			
Administrativa kostnader		-320 529	-303 095
Driftskostnader		-2 459 669	-2 700 201
Löpande underhåll		-221 557	-161 186
Periodiskt underhåll		-507 001	-124 938
Fastighetsskatt		-217 730	-194 987
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	<u>-561 366</u>	<u>-569 334</u>
<i>Summa föreningens kostnader</i>		-4 287 852	-4 053 741
<i>Föreningens rörelseresultat</i>		415 701	548 915
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13 668	9 022
Räntekostnader		<u>-304 461</u>	<u>-345 024</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		-290 793	-336 002
<i>Årets resultat</i>		124 908	212 913

SK
AS EL O A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	14 480 692	14 644 722
Fasader/Tal/Fönsterrenovering	4	3 039 680	3 199 680
Trapphusrenovering	4	2 283 458	2 378 603
Säkerhetsdörrar	4	2 800 004	2 916 670
Mark	4	965 000	965 000
Inventarier	5	<u>10 500</u>	<u>36 025</u>
<i>Summa matriella anläggningstillgångar</i>		23 579 334	24 140 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-/avgifts fordran		33 254	85 059
Övriga fordringar	6	56 983	741 111
Förutbetalda kostnader		<u>268 523</u>	<u>260 595</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		358 760	1 086 765
<i>Kassa och bank</i>		<u>5 279 919</u>	<u>4 172 717</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		5 638 679	5 259 482
Summa tillgångar		29 218 013	29 400 182
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		173 150	173 150
Upplåtelseavgifter		1 534 100	1 534 100
Fond för yttre underhåll		<u>3 000 000</u>	<u>2 300 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 707 250	4 007 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		855 649	1 342 736
Årets resultat		<u>124 908</u>	<u>212 913</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>980 557</u>	<u>1 555 649</u>
<i>Summa eget kapital</i>		5 687 807	5 562 899

~~10~~ 20 30 40 50

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	21 967 003	22 127 003
Övriga skulder		<u>25 800</u>	<u>25 800</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		21 992 803	22 152 803
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	160 000	160 000
Leverantörsskulder		245 258	395 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>1 132 145</u>	<u>1 128 740</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 537 403	1 684 480
Summa eget kapital och skulder		29 218 013	29 400 182

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Uttagna pantbrev i fastigheterna:</i>		
Verdandi 42 19 st	19 572 000	19 572 000
Sigyn 30 9 st	<u>4 641 000</u>	<u>4 641 000</u>
Summa ställda säkerheter	24 213 000	24 213 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

SK
a

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Belopp i kr		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	633 431	743 902
<i>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet :</i>		
Avskrivningar	<u>561 366</u>	<u>569 334</u>
	1 194 797	1 313 236
Erhållna räntor	13 668	9 022
Erlagda räntor	-304 461	-345 024
Betald skatt	<u>-217 730</u>	<u>-194 987</u>
	-508 523	-530 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	686 274	782 247
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Minskning av fordringar	728 005	
Ökning av fordringar		-109 467
Minskning av kortfristiga skulder	-147 077	
Ökning av kortfristiga skulder		<u>348 452</u>
	580 928	238 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 267 202	1 021 232
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-160 000	-177 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-177 610
Årets kassaflöde	1 107 202	843 622
Likvida medel vid årets början	4 172 717	3 329 095
Likvida medel vid årets slut	5 279 919	4 172 717

SK
AGM M H

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 inakten 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.

SK

AB GN @ H

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	2019-12-31	2018-12-31
Överlåtelseavgifter	22 140	14 747
Pantsättningsavgift	21 032	10 430
Besiktningssavgift	92 343	24 000
Aviseringsavgifter	0	50
Avgift 2:a handsuthyrning	5 813	2 275
Vidarefakturerade kostnader	0	7 450
Öresutjämning	-177	-128
	141 151	58 824

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	164 030	164 030
Inventarier, verktyg och installationer	25 525	33 493
Fasadrenovering	160 000	160 000
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	116 666	116 666
	561 366	569 334

SK

A GIL @ H

Not 4 Byggnader och Mark

2019-12-31

2018-12-31

Byggnader

Föreningens fastigheter består av Verdandi nr 42 och Sigyn nr 30. Fastigheterna hade år 2019 ett taxeringsvärde på tkr 300 723 (223 738), varav markvärde tkr 175 723 (117 604) och byggnadsvärde tkr 124 923 (106 134).

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	1 208 811	1 119 180
ombyggnation	549 537	475 138
Fasadrenovering	1 601 629	1 441 629
Trapphusrenovering	475 725	380 580
Säkerhetsdörrar	583 330	466 664

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	<u>116 666</u>	<u>116 666</u>

Summa avskrivningar enligt plan

4 954 873

4 419 032

Planenligt restvärde vid årets slut

22 603 834

23 139 675

Mark

965 000

965 000

Bokfört värde vid årets slut

23 568 834

24 104 675

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.

SC

AB 67C @ H

Not 5 Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 608 615	1 608 615
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
	1 608 615	1 608 615
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	1 572 590	1 539 097
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	<u>25 525</u>	<u>33 493</u>
	<u>1 598 115</u>	<u>1 572 590</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	10 500	36 025

Not 6 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran	17 298	701 426
Skattekonto	<u>39 685</u>	<u>39 685</u>
	56 983	741 111

Not 7	Skulder till kreditinstitut			2019-12-31	2018-12-31
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2017	Villkors änd.	Skuld	Skuld
Stadshypotek	1,35%	100 000	3 månader*	7 882 003	7 982 003
Stadshypotek	1,50%	60 000	2020-08-31	5 745 000	5 805 000
Stadshypotek	1,36%	Amt. Fritt	2022-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,36%	Amt. Fritt	2021-04-30	<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
				22 127 003	22 287 003
Avgår kortfristig del				<u>-160 000</u>	<u>-13 627 003</u>
Summa långfristig skuld				21 967 003	8 660 000

*anger ränteläge 2019-12-31

SK

BR 10 H

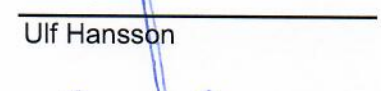
**Not 8 Upplupna kostnader och
Förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	10 757	10 897
Avisering Januari 2019	585 493	573 594
Revisorsarvode	20 000	20 000
Föreningsverksamhet	314 195	251 645
Driftskostnader	<u>201 700</u>	<u>272 604</u>
	1 132 145	1 128 740

Stockholm 2020-04-08


John Hessner

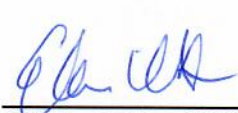

Patrik Örnsveld
Patrik Örnsveld


Ulf Hansson


Torsten Cederlund

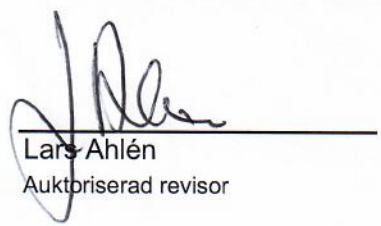

Daniela Mihic

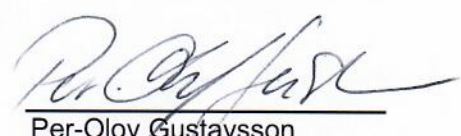

David Griff


Elisabeth Kornfeldt


Sofia Karlberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-22


Lars Ahlén
Auktoriserad revisor


Per-Olov Gustavsson
Föreningsvald revisor



Rättelse till: ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI NR 42 I STOCKHOLM

Följande korrigeringar har identifierats under revision av årsredovisningen. Se rättelse under respektive punkt.

Korrigerig 1: 6.4 Kostnader, intäkter, utveckling och budget (Sid 3)

Tredje styckets första mening skall korrigeras enligt följande:

Text i original:

Den största utgiftsposten under 2019 är driftkostnaderna om 2,7 MKR.

Korrigerad text:

Den största utgiftsposten under 2019 är driftkostnaderna om 2,5 MKR.

Korrigerig 2: Not 1 Redovisningsprinciper (Sid 9)

Tredje meningen under punkten "Föreningens beskattning" skall korrigeras enligt följande:

Text i original:

För 2017 var avgiften kr 1 315 per lägenhet, dock lägst 0,4% av taxeringsvärdet.

Korrigerad text:

För 2019 var avgiften kr 1 377 per lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Korrigerig 3: Not 7 Skulder till kreditinstitut (Sid 12)

Text i original:

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Avgår kortfristig del</i>	<i>- 160 000</i>	<i>-13 627 003</i>
<i>Summa långfristig skuld</i>	<i>21 967 003</i>	<i>8 660 000</i>

Korrigerad text:

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Avgår kortfristig del</i>	<i>- 160 000</i>	<i>-160 000</i>
<i>Summa långfristig skuld</i>	<i>21 967 003</i>	<i>22 127 003</i>

Korrigerig 4: Underskrifter (Sid 13)

Text i original:

Per-Olov Gustavsson

Korrigerad text:

Per-Olof Gustafsson

Stockholm 2020-04-23


John Hesser
Ordförande Verdandi 42

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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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.

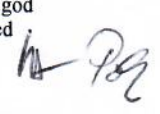
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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. Risker 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, förfälskning, 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 2019 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 revisionssed 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 2020-04-22


Per-Olof Gustafsson
Revisor


Lars Ahlén
Auktoriserad revisor