

Brf Verdandi 4
Org nr 702002-5123

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020 vilket sträcker sig från 2020-01-01 till 2020-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen för Brf Verdandi 4, 702002-5123, har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Gabrielle Ottow	Ordförande	2021
Leif Sommar	Ledamot	2022
Linn Larsson	Ledamot	2021
Johan Danielsson	Ledamot	2022
Ewa Wigaeus Tornqvist	Ledamot	2022
Rana Toubal	Ledamot	2022
Anders Löfberg	Suppleant	2021

Linn Larsson avgick som ledmot vid styrelsemöte 2020-12-17.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes KPMG AB.

Till internrevisor respektive internrevisorsuppleant för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes Åke Pousette respektive Per Elmfeldt.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Frida Lilliestråle och Eva Ericsson.

Föreningsstämman reserverade 1 prisbasbelopp för 2020 i arvode till styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Verdandi 4 förvärvades 1918 och ligger i Stockholms Kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-26 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-07-25. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i fem plan och ett gårdshus i fyra plan. Fastighetens källarplan inrymmer källarförråd, tvättstuga, bastu med dusch och toalett, gästtoalett och dusch samt ett hobbyrum. Fastigheten har 27 st. bostäder, 2 st. lokaler och 1 st. hyresrätt. Värdeår 1930.

Samtliga lägenheter förutom en är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna har under året hyrts ut till Legio Bike Två.

Föreningen har varken p-platser eller garage.

Total boyta 1 833 m², hyreslägenhet 27 m², lokalyta 115 m². Sammanlagd yta: 1 975 m²

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåts.

Föreningens fastighet var under 2020 försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året undersökt möjligheten att ytterligare en gång söka bygglov för inredning av hela vinden. Styrelsen har upphandlat Selander Arkitekter för att arbeta fram ett underlag för en ny bygglovsansökan. Ansökan skickades in till Stadsbyggnadskontoret i april. I slutet av april lämnade Stadsbyggnadskontoret sitt utlåtande med lydelsen "Åtgärden bedöms sammantaget även strida mot varsamhetskravet i detaljplanen och inte vara förenlig med riktlinjer i Vägledning vindsinredning." varför man inte beviljade föreningens ansökan.

Föreningen tecknade i början av året avtal om Teknisk förvaltning med Delagott AB för att underlätta styrelsen arbetsbörda, bidra med teknisk kompetens och regelbundet se över byggnadens skick.

Under året har barnvagnsramper installerats i entréerna mot Torsgatan och Karlbergsvägen. Vidare har ventiler och givare i värmeväxlare bytts ut samt att belysningen i trapphusen ändrats så att den tänds på samtliga våningsplan samtidigt.

Föreningen tecknade i slutet av året avtal med Brandsäkra Norden AB avseende Brandskyddsansvarig för att sköta det systematiska brandskyddsarbetet. Brandsäkra har bytt ut samtliga brandvarnare samt genomfört egenkontroll av brandskyddet samt åtgärdat de brister som framkommit.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	1 402 818	1 417 857	1 409 126	1 413 407
Resultat efter finansiella poster	kr	-59 721	-131 445	17 321	88 040
Soliditet	%	33	34	35	34
Likviditet	%	538	556	618	379
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	526	514	501	501
Låneskuld per kvm bostadsrätt	kr	1 964	1 964	1 964	1 964
Elkostnad per totala kvm	kr	71	83	73	70
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	135	144	144	141
Vattenkostnad per totala kvm	kr	31	21	25	24
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 779	1 802	1 860	1 860

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.



Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	144 998	5 846 551	1 088 200	-4 927 138	-131 445
Reservering till yttre fond			220 803	-220 803	
Ianspråktagande av yttre fond			-149 551	149 551	
Balansering av föregående års resultat				-131 445	131 445
Årets resultat					<u>-59 721</u>
Belopp vid årets utgång	144 998	5 846 551	1 159 452	-5 129 835	-59 721

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-5 129 835
Årets resultat	-59 721
	<u>-5 189 556</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	220 803
I ny räkning balanseras	-5 410 359
	<u>-5 189 556</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-59 721
Dispositioner	-220 803
	<u>-280 524</u>
Årets resultat efter dispositioner	-280 524

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 380 255



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 402 818	1 417 857
Summa rörelseintäkter		1 402 818	1 417 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-848 619	-958 408
Periodiskt underhåll	4	0	-149 551
Övriga externa kostnader	5	-304 764	-86 323
Arvoden och personalkostnader	6	-57 158	-57 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 408	-253 566
Summa rörelsekostnader		-1 411 949	-1 505 138
Rörelseresultat		-9 131	-87 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 686	243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 276	-44 407
Summa finansiella poster		-50 590	-44 164
Resultat efter finansiella poster		-59 721	-131 445
Årets resultat		-59 721	-131 445
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-59 721	-131 445
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	149 551
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-220 803	-220 803
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-280 524	-202 697

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

3 580 656

3 782 064

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

9

0

91 800

Summa materiella anläggningstillgångar

3 580 656

3 873 864

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

3 583 456

3 876 664

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

6 591

29 416

Övriga fordringar

3 792

30 523

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

108 351

71 234

Klientmedel i SHB

1 162 518

866 342

Summa kortfristiga fordringar

1 281 252

997 515

Kassa och bank

Kassa och Bank

1 148 024

1 129 509

Summa kassa och bank

1 148 024

1 129 509

Summa omsättningstillgångar

2 429 276

2 127 024

Summa tillgångar

6 012 732

6 003 688

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	144 998	144 998
Upplåtelseavgifter	5 846 551	5 846 551
Fond för yttre underhåll	1 159 452	1 088 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 151 001</i>	<i>7 079 749</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 129 835	-4 927 138
Årets resultat	-59 721	-131 445
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 189 556</i>	<i>-5 058 583</i>

Summa eget kapital

1 961 445 2 021 166

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	3 600 000
Summa långfristiga skulder		0	3 600 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 600 000	0
Leverantörsskulder		123 360	99 677
Skatteskulder		8 964	6 398
Övriga skulder		6 175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		312 788	276 447
Summa kortfristiga skulder		4 051 287	382 522

Summa eget kapital och skulder

6 012 732 6 003 688



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år med undantag att lån som förfaller kommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Intäkter

Intäkterna redovisas i den period som intäkterna avser. Avisering sker kvartalsvis med betaldatum den sista i månaden innan omsättningsperioden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av enligt fördelningen nedan.

Byggnader	1,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Soprum	3,33 %
Stambyte	2 %
Fönster	8 %
Tak	6 %
Värmeanläggning	5 %

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

12



Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	964 308	941 352
Hyror lokaler	213 852	213 852
Hyror bostäder	62 750	61 250
Elavgifter	159 912	159 912
Övriga hyresintäkter	20 000	12 000
Övriga intäkter	10 884	54 614
Brutto	1 431 706	1 442 980
Hyresförluster vakanser bostäder	-5 000	-5 944
Hyresförluster lokaler	-9 300	-6 591
Övriga vakanser hyresförluster	-2 000	0
Övriga hyresnedsättningar (avdrag gas)	-12 588	-12 588
Summa nettoomsättning	<u>1 402 818</u>	<u>1 417 857</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	126 371	102 516
Reparationer, löpande underhåll	50 667	195 215
Elavgifter	140 691	163 847
Uppvärmning	266 566	283 603
Vatten och avlopp	61 250	41 925
Renhållning	18 688	12 483
Försäkringar	50 248	44 861
Kabel-TV / Internet	41 612	40 790
Övriga fastighetskostnader	26 504	8 602
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	66 022	64 566
Summa driftskostnader	<u>848 619</u>	<u>958 408</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Byte belysning	0	52 516
Snörasskydd	0	97 035
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>149 551</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier*	22 940	0
Kontorsmaterial	0	68
Kommunikation	6 636	6 808
Porto	0	90
Revision	23 750	28 500
Föreningsmöten	0	3 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	46 860	30 656
Övriga förvaltningskostnader	9 810	5 927
Konsultarvoden**	180 800	4 750
Medlems- och föreningsavgifter	13 968	4 850
Övriga externa kostnader	0	1 174
Summa övriga externa kostnader	304 764	86 323

*Barnvagnsramp

**Kostnad för vindsprojektet hänförlig till 2019 och 2020.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	44 800	44 799
Sociala kostnader	12 358	12 491
Summa arvoden, personalkostnader	57 158	57 290

Föreningen har inte haft några anställa under året.

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt bankkonto	2 331	0
Övriga ränteintäkter	355	243
Summa finansiella intäkter	2 686	243

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 448 613	7 448 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 448 613	7 448 613
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 183 689	-3 930 123
Årets avskrivningar	-201 408	-253 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 385 097	-4 183 689
Utgående planenligt värde	<u>3 063 516</u>	<u>3 264 924</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	517 140	517 140
Utgående planenligt värde	517 140	517 140
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>3 580 656</u>	<u>3 782 064</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 056 000	21 056 000
Taxeringsvärde mark	52 445 000	52 445 000
	<u>73 501 000</u>	<u>73 501 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	2 601 000	2 601 000
	<u>73 601 000</u>	<u>73 601 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	91 800	0
- Inköp	0	91 800
- Omklassificeringar	-91 800	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>91 800</u>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>91 800</u>



Not 10 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	3 792	3 793
Övriga fordringar	0	26 730
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 792</u>	<u>30 523</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank	1,150	2021-02-28	2 300 000
Swedbank	1,146	2021-03-28	1 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 600 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 600 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			3 600 000

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

2020-12-31

2019-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:

Fastighetsinteckningar

3 700 000

3 700 000

Summa ställda säkerheter

3 700 000

3 700 000

Eventualförpliktelser

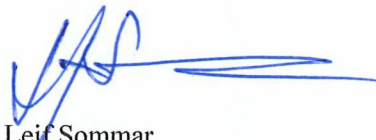
Övriga eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns.

Stockholm 2021-05-19



Gabrielle Ottow
Ordförande



Leif Sommar
Ledamot



Ewa Wigaeus Tornqvist
Ledamot



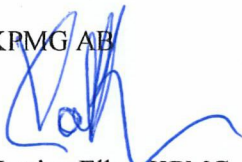
Johan Danielsson
Ledamot



Rana Toubal
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-31.

KPMG AB



Katrine Elbra KPMG AB
Godkänd revisor



Åke Pousette

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verdandi 4, org. nr 702002-5123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandi 4 för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda 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 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 2021- 05 -31

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Åke Pousette
Förtroendevald revisor