

Brf Verdandi 4
Org nr 702002-5123

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023 vilket sträcker sig från 2023-01-01 till 2023-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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 har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, hade följande sammansättning:

Vald till stämman		
Johan Lemos	Ordförande	2024
Leif Sommar	Ledamot	2024
Ewa Wigaeus Tornqvist	Ledamot	2024
Azadeh Azarpeik	Ledamot	2025
Mikael Igelström	Suppleant	2024

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Richard Lilliestråle och Alexander Garin Folkegård.

Föreningsstämman reserverade 1 prisbasbelopp för 2023 i arvode till styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 10 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 2021-08-04. 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. bostadsrätter, 2 st. lokaler och 1 st. hyresrätt. Värdeår 1930. Fastigheten med tillhörande mark innehas med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan vilken upprättades 2016 och sträcker sig till 2029. Planen uppdateras av styrelsen vid behov.

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 1 860 m² varav hyreslägenhet 27 m², lokalyta 115 m². Sammanlagd yta: 1 975 m²

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet var under 2023 försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året tillsatt en projektgrupp som man gett uppdraget att gå vidare med det så kallade Vindsprojektet. Projektet syftar till att ta fram ett upphandlingsunderlag för att kunna upphandla inredning av vinden till bostäder som föreningen har bygglov för. Projektet har under året arbetat fram ett underlag som föreningen avser att gå ut med till ett antal entreprenörer för att få in offerter.

Föreningen har under året genomfört radonmätning i fastigheten. Mätning gjordes i fem lägenheter och utfallen låg mellan 30 och 110 Bq/m³ vilket är tillfredsställande då gränsvärdet är 200 Bq/m³.

Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA har under året utförts av Brandsäkra AB. I deras arbete har bland annat samtliga brandvarnare och brandsläckare kontrollerats.

Under året har styrelsen upphandlat en ny tvättmaskin som ersatt en av de gamla maskinerna som krånglat.

Styrelsen har genomfört upphandling av fastighetsförsäkring och beslutat att behålla Trygg Hansa under 2024.

Föreningen har under året erhållit en intrångsersättning från Lantmäterimyndigheten om 84 553 kr. Ersättningen avser stadens dragnings av tunnelbana under fastigheten Verdandi 4.

Styrelsen har upphandlat framtagande av Underhållsplan inklusive besiktning av fastigheten och ekonomisk analys från Mälardalens Bostadsrättsförvaltning.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 493 935	1 446 517	1 402 402	1 402 818
Resultat efter finansiella poster	kr	74 950	44 073	-29 614	-59 721
Soliditet	%	40	39	32	33
Likviditet	%	455	371	528	538
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	566	539	526	526
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	658			
Skuldsättning per kvm	kr	1 316	1 316	1 823	1 823
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 418	1 418	1 964	1 964
Energikostnad per kvm	kr	295	299	263	237
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,5	2,6	3,7	3,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	2,2			
Sparande per kvm	kr	102	124	117	72
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	74,18			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd och ersättning för servitut.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	144 998	5 846 551	1 540 918	-5 600 635	44 073
Reservering till yttre fond			260 700	-260 700	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				44 073	-44 073
Årets resultat					<u>74 950</u>
Belopp vid årets utgång	144 998	5 846 551	1 801 618	-5 817 262	74 950

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-5 817 262
Årets resultat	74 950
	<u>-5 742 312</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	260 700
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-56 752
I ny räkning balanseras	-5 946 260
	<u>-5 742 312</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	74 950
Dispositioner	-203 948
Årets resultat efter dispositioner	<u>-128 998</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 005 566

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 493 935	1 446 517
Övriga rörelseintäkter		131 558	0
Summa rörelseintäkter		1 625 493	1 446 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 027 999	-1 001 551
Periodiskt underhåll	4	-56 752	0
Övriga externa kostnader	5	-112 118	-95 388
Arvoden och personalkostnader	6	-60 913	-60 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 408	-201 408
Summa rörelsekostnader		-1 459 190	-1 358 882
Rörelseresultat		166 303	87 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35 546	17 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 899	-61 272
Summa finansiella poster		-91 353	-43 562
Resultat efter finansiella poster		74 950	44 073
Årets resultat		74 950	44 073
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		74 950	44 073
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		56 752	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-260 700	-260 700
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-128 998	-216 627

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 976 432	3 177 840
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	144 280	144 280
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 120 712</u>	<u>3 322 120</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		0	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>0</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		3 120 712	3 324 920
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	55 073	6 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 500	91 219
Klientmedel i SHB		1 666 649	1 468 589
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 816 222</u>	<u>1 566 660</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		145 524	145 524
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>145 524</u>	<u>145 524</u>
Summa omsättningstillgångar		1 961 746	1 712 184
Summa tillgångar		5 082 458	5 037 104

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

1 801 618

1 540 918

Summa bundet eget kapital

7 793 167

7 532 467

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 817 262

-5 600 635

Årets resultat

74 950

44 073

Summa fritt eget kapital

-5 742 312

-5 556 562

Summa eget kapital

2 050 855

1 975 905

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

2 600 000

2 600 000

Leverantörsskulder

79 023

71 911

Skatteskulder

4 880

2 920

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

347 700

386 368

Summa kortfristiga skulder

3 031 603

3 061 199

Summa eget kapital och skulder

5 082 458

5 037 104

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	166 303	87 635
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	201 408	201 408
Erhållen ränta	24 546	5 060
Erhållna utdelningar	11 000	12 650
Erlagd ränta	-126 899	-61 272
	276 358	245 481
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-51 502	95 731
Ökning/minskning leverantörsskulder	7 112	6 503
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-36 708	-33 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	195 260	314 267
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	2 800	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-83 030
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 800	-83 030
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	198 060	-768 763
Likvida medel vid årets början	1 614 113	2 382 876
Likvida medel vid årets slut	1 812 173	1 614 113

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 föregående år. 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	avskrivet
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).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 037 850	988 422
Hyror lokaler	213 852	213 852
Hyror bostäder	67 812	64 578
Elavgifter	167 904	163 908
Övriga hyresintäkter	24 000	24 000
Övriga intäkter	7 105	16 345
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 518 523	1 471 105
Övriga vakanser hyresförluster	-12 000	-12 000
Övriga hyresnedsättningar (avdrag gas)	-12 588	-12 588
Summa nettoomsättning	<u>1 493 935</u>	<u>1 446 517</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, el och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	131 806	124 719
Reparationer, löpande underhåll	69 704	69 867
Elavgifter	211 469	237 821
Uppvärmning	321 803	290 609
Vatten och avlopp	49 406	61 464
Renhållning	29 030	25 061
Försäkringar	60 694	57 770
Kabel-TV / Internet	47 658	43 347
Övriga fastighetskostnader	34 977	21 401
Fastighetsavgift/fastighetskatt	71 452	69 492
Summa driftskostnader	<u>1 027 999</u>	<u>1 001 551</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Tvättmaskiner	56 752	0
Summa periodiskt underhåll	<u>56 752</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kommunikation	6 386	6 825
Indrivning	0	2 363
Revision	31 250	24 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 085	51 390
Övriga förvaltningskostnader	9 914	1 206
Medlems- och föreningsavgifter	9 684	9 604
Övriga externa kostnader	2 800	0
Summa övriga externa kostnader	<u>112 119</u>	<u>95 388</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	48 300	47 600
Sociala kostnader	12 613	12 935
Summa arvoden, personalkostnader	<u>60 913</u>	<u>60 535</u>

Föreningen har inte haft några anställa under året.

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt bankkonto	22 505	3 214
Övriga ränteintäkter	2 041	1 846
Utdelning	11 000	12 650
Summa finansiella intäkter	<u>35 546</u>	<u>17 710</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 448 613	7 448 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 448 613	7 448 613
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 787 913	-4 586 505
Årets avskrivningar	-201 408	-201 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 989 321	-4 787 913
Utgående planenligt värde	<u>2 459 292</u>	<u>2 660 700</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	517 140	517 140
Utgående planenligt värde	517 140	517 140
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 976 432</u>	<u>3 177 840</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 296 000	25 296 000
Taxeringsvärde mark	61 600 000	61 600 000
	<u>86 896 000</u>	<u>86 896 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	84 200 000	84 200 000
Lokaler	2 696 000	2 696 000
	<u>86 896 000</u>	<u>86 896 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	144 280	61 250
- Inköp	0	83 030
Utgående anskaffningsvärden	<u>144 280</u>	<u>144 280</u>
Redovisat värde	<u>144 280</u>	<u>144 280</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	55 073	6 852
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>55 073</u>	<u>6 852</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank	5,297	2024-02-28	1 300 000
Swedbank	5,280	2024-03-28	1 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 600 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 600 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 600 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

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

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Johan Lemos
Ordförande

Leif Sommar
Ledamot

Azadeh Azarpeik
Ledamot

Ewa Wigaeus Tornqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska dignatur.

KPMG AB

Katrine Elbra KPMG AB
Godkänd revisor

Åke Pousette

Deltagare

JOHAN LEMOS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 06:22:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN LEMOS

Datum

Johan Lemos

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.236.204.79

LEIF SOMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-21 18:56:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF SOMMAR

Datum

Leif Sommar

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.255.127.8

EWA WIGAEUS TORNQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 07:39:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EWA MARIA WIGAEUS
TORNQVIST

Datum

Ewa Wigaeus Tornqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.194.210.99

AZADEH AZARPEIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-23 06:07:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AZADEH AZARPEIK

Datum

Azadeh Azarpeik

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.216.99.130

KATRINE ELBRA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-24 08:35:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KATRINE ELBRA

Datum

Katrine Elbra

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.103.157.83

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-24 07:40:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE POUSETTE

Datum

Åke Pousette

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.228.59.62

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 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas 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 revisorsd 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 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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 beslut 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, förfalskning, 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor

Åke Pousette
Förtroendevald revisor

Deltagare

KATRINE ELBRA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KATRINE ELBRA

Katrine Elbra

2024-05-24 08:35:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.103.157.83

ÅKE POUSETTE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE POUSETTE

Åke Pousette

2024-05-24 07:43:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.228.59.62