

# ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI NR 42 I STOCKHOLM

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 1 FUNKTIONÄRER

#### 1.1 Styrelse

Patrik Örnsved	ordförande
Per Almblad	ledamot (t.o.m. 2016-10-06)
Torsten Cederlund	ledamot
Christian Eckerbom	ledamot
John Hessner	ledamot, sekreterare
Frida Lång	ledamot

#### 1.2 Valberedningen

Valberedningen utgörs av Cecilia Frostne och Andreas Bergh.

#### 1.3 Revisorer

Extern revisor: Lars Ahlén, auktoriserad revisor

Av stämman vald lekmanarevisor: Per-Olof Gustafsson

### 2 MÖTESVERKSAMHET

#### 2.1 Föregående årsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2016 på Elite Palace Hotel.

#### 2.2 Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 10 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 Lärkstans på Östermalm och Helgalunden på Södermalm. I byggnaderna finns 117 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 5.937 m<sup>2</sup>. Alla lägenheter upplåts med

bostadsrätt. Två lokaler – en större och en mindre – med en sammanlagd yta om 442 m<sup>2</sup> 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](http://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 20 lägenhetsöverlåtelser skett (16 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 underskott med 384.918 kr. Underskottet beror främst på att fastigheterna från och med 2016 skrivs av med 2 % (328.061 kr) enligt de nya s.k. K2-reglerna. Tidigare har fastigheterna avskrivits med 0,1 % (16.400).

Justerat för avskrivningar visar föreningen ett positivt resultat med 422 tkr trots att två månader under året har varit avgiftsfria, viket innebar ett intäktsbortfall på 604 tkr.

Vid utgången av 2016 fanns 4,5 MKR i likvida medel. Och den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgick till 3,8 MKR.

##### 6.2 Några nyckeltal

	2016	2015	2014	Budget 2017
Årsavgifter /m <sup>2</sup>	509	611	611	611
Lokalhyra / m <sup>2</sup>	2019	1987	1990	2045
Driftskostnader/m <sup>2</sup>	390	383	358	449
Lån SEK/m <sup>2</sup>	3544	3569	3587	3519

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2016 är 223,7MKR.

### 6.3 Föreningens lån

Föreningens lån är placerade i Stadshypotek och uppgår till 22,6 MKR. Amortering sker med 160.000 kr per år. Föreningen har en blandning av rörliga och bundna lån. Av lånen har 36 % en tremånaders bunden ränta. I övrigt är 15 % bundet till april 2017 och 22 % till juni 2018 och resterande 27 % har en bindningstid till september 2020.

### 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 2016 till 433.844 kr, vilket är 102.695 kr lägre än föregående år. Anledningen är det låga ränteläget som slagit igenom på lånet med tre månaders bindningstid. Den största utgiftsposten 2016 är driftskostnaderna om 2,5 MKR. Motsvarande siffra för 2015 var 2,4 MKR. Differensen beror på prisökningen av fjärrvärme, el och vatten.

### 6.5 Investeringar

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

Av det som redovisas i underhållsplanen har styrelsen ansett att en renovering av byggnadernas samtliga fönster är den åtgärd som f.n. bör prioriteras. Under verksamhetsåret har avtal träffats om en sådan entreprenad och fönsterrenoveringen inleds i slutet av mars 2017. Vidare har avtal träffats om utförande av en begränsad fasadrenovering av vissa av byggnadernas socklar. Denna senare renovering kommer att utföras under våren eller försommaren 2017.

Arbetet med att upprusta 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. Styrelsen har även kallat medlemmarna till en trädgårdsdag för utförande av mindre planteringsarbeten och social samvaro.

### 6.6 Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	3 445 000	1 409 921	968 314
Disp. Enl. årsstämmobeslut				968 314	-968 314
Avsatt till reparationsfond lanspråkstagande av repara- tionsfond			600 000 -200 000	-600 000 200 000	
Årets resultat					-384 918
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	3 845 000	1 978 235	-384 918

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. Reser-

vering respektive ianspråkstagande ska ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Beslut om disponering fattas av föreningsstämman.

#### 6.7 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

balanserad vinst	1 978 235
årets resultat	<u>-384 918</u>
	1 593 317

Att disponeras sålunda:

till reparationsfonden	
avsätts	500 000
ianspråktages	-42 000
i ny räkning balanseras	<u>1 135 317</u>
	1 593 317

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 4,3 MKR.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		3 021 773	3 626 140
Hysesintäkter lokal		892 331	878 442
Övriga intäkter	2	<u>103 845</u>	<u>739 711</u>
<i>Summa föreningens intäkter</i>		4 017 949	5 244 293
<b>Föreningens kostnader</b>			
Administrativa kostnader		-288 246	-298 779
Driftkostnader		-2 484 878	-2 442 650
Löpande underhåll		-168 037	-169 347
Periodiskt underhåll		-57 227	-203 735
Fastighetsskatt		-189 846	-171 031
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	<u>-806 917</u>	<u>-485 056</u>
<i>Summa föreningens kostnader</i>		-3 995 151	-3 770 598
<b>Föreningens rörelseresultat</b>		22 798	1 473 695
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		26 128	31 158
Räntekostnader		<u>-433 844</u>	<u>-536 539</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		-407 716	-505 381
<b>Årets resultat</b>		<b>-384 918</b>	<b>968 314</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Matriella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	14 972 782	15 300 843
Fasader/Tal/Fönsterrenovering	4	3 519 680	3 679 380
Trapphusrenovering	4	2 568 893	2 664 038
Säkerhetsdörrar	4	3 150 002	3 266 668
Mark	4	965 000	965 000
Inventarier	5	<u>176 853</u>	<u>231 698</u>
<i>Summa matriella anläggningstillgångar</i>		25 353 210	26 107 627
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgifts fordran		235 760	28 854
Övriga fordringar	6	746 278	759 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>241 493</u>	<u>234 997</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 223 531	1 023 072
<i>Kassa och bank</i>		<u>4 505 295</u>	<u>4 612 525</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		5 728 826	5 635 597
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 082 036</b>	<b>31 743 224</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		173 150	173 150
Upplåtelseavgifter		1 534 100	1 534 100
Fond för yttre underhåll		<u>3 845 000</u>	<u>3 445 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 552 250	5 152 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 978 235	1 409 921
Årets resultat		<u>-384 918</u>	<u>968 314</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 593 317</u>	<u>2 378 235</u>
<i>Summa eget kapital</i>		7 145 567	7 530 485

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	22 447 003	22 607 003
Övriga skulder		<u>43 410</u>	<u>43 410</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		22 490 413	22 650 413
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	160 000	160 000
Leverantörsskulder		228 307	435 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>1 057 749</u>	<u>967 181</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 446 056	1 562 326
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>31 082 036</b>	<b>31 743 224</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2016-12-31	2015-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>			
<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>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		24 213 000	24 213 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	212 644	1 644 726
<i>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet :</i>		
Avskrivningar	<u>806 917</u>	<u>485 056</u>
	<b>1 019 561</b>	<b>2 129 782</b>
Erhållna räntor	26 128	31 158
Erlagda räntor	-433 844	-536 539
Betald skatt	<u>-189 846</u>	<u>-171 031</u>
	<b>-597 562</b>	<b>-676 412</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>421 999</b>	<b>1 453 370</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Minskning av fordringar		
Ökning av fordringar	-200 459	-112 165
Minskning av kortfristiga skulder	116 270	0
Ökning av kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>278 735</u>
	<b>-84 189</b>	<b>166 570</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>337 810</b>	<b>1 619 940</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier	-52 500	-75 113
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-52 500</b>	<b>-75 113</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-160 000	-175 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-160 000</b>	<b>-175 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>125 310</b>	<b>1 369 827</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 612 525</b>	<b>3 242 698</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 737 835</b>	<b>4 612 525</b>



## **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 2016 var avgiften kr 1 268 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	2%
Renoveringar	30%
Mark	Ingen avskrivning
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not 2 Övriga intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Överlåtelseavgifter	23 352	15 564
Pantsättningsavgift	21 360	20 904
Besiktningavgift	52 000	34 000
Aviseringsavgifter	616	1 200
Avgift 2:a handsuthyrning	3 325	8 623
Vidarefakturerade kostnader	3 324	20 399
Återbetalning Tele 2	0	5 915
Försäkringsersättning	0	91 723
Omtaxering Fastighetsskatt/avgift	0	541 536
Öresutjämning	<u>-132</u>	<u>-153</u>
	103 845	739 711

#### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader	328 061	16 400
Inventarier, verktyg och installationer	107 345	96 845
Fasadrenovering	159 700	160 000
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	<u>116 666</u>	<u>116 666</u>
	806 917	485 056

**Not 4 Byggnader och Mark** **2016-12-31**      **2015-12-31**

**Byggnader**

Föreningens fastigheter består av Verdandi nr 42 och Sigyn nr 30. Fastigheterna hade år 2016 ett taxeringsvärde på kr 223 738 000 (192 447 000), varav markvärde kr 117 604 000 (87 847 000) och byggnadsvärde 106 134 000 (104 600 000).

**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	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa anskaffningskostnader</b>	<b>27 558 707</b>	<b>27 558 707</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	850 286	841 326
ombyggnation	251 941	244 501
Fasadrenovering	1 121 929	961 929
Trapphusrenovering	190 290	95 145
Säkerhetsdörrar	233 332	116 666

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	179 263	8 960
ombyggnation	148 798	7 440
Fasadrenovering	159 700	160 000
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	<u>116 666</u>	<u>116 666</u>

<b>Summa avskrivningar enligt plan</b>	<b>3 347 350</b>	<b>2 647 778</b>
--	------------------	------------------

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 211 357</b>	<b>24 910 929</b>
--	-------------------	-------------------

<b>Mark</b>	<b><u>965 000</u></b>	<b><u>965 000</u></b>
-------------	-----------------------	-----------------------

<b>Bokfört värde vid årets slut</b>	<b>25 176 357</b>	<b>25 875 929</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

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.

<b>Not 5 Inventarier</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 556 115	1 543 821
Nyanskaffningar	52 500	75 113
Avyttringar och utrangeringar	0	-62 819
	<u>1 608 615</u>	<u>1 556 115</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	1 324 417	1 290 391
Avyttringar och utrangeringar	0	-62 819
Årets avskrivning enligt plan	<u>107 345</u>	<u>96 845</u>
	<u>1 431 762</u>	<u>1 324 417</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>176 853</b>	<b>231 698</b>

<b>Not 6 Övriga fordringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Skattefordran	706 610	725 425
Skattekonto	<u>39 668</u>	<u>33 796</u>
	<u>746 278</u>	<u>759 221</u>

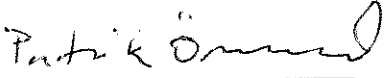
<b>Not 7 Skulder till kreditinstitut</b>				<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2017	Villkors änd.	Skuld	Skuld
Stadshypotek	1,10%	100 000	3 månader*	8 182 003	8 282 003
Stadshypotek	1,50%	60 000	2020-09-01	5 925 000	5 985 000
Stadshypotek	3,46%	Amt. Fritt	2018-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2,30%	Amt. Fritt	2017-04-30	<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
				<u>22 607 003</u>	<u>22 767 003</u>
Avgår kortfristig del				<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Summa långfristig skuld				<u>22 447 003</u>	<u>22 607 003</u>


\*anger ränteläge 2016-12-31

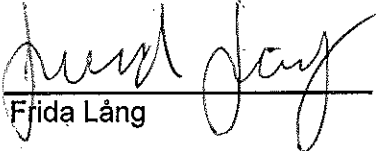
**Not 8 Upplupna kostnader och  
Förutbetalda intäkter**

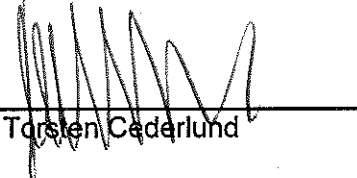
	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Upplupna utgiftsräntor	13 879	14 166
Avisering Januari 2017	556 798	540 792
Revisorsarvode	20 000	20 000
Föreningsverksamhet	300 692	245 287
Driftkostnader	<u>166 380</u>	<u>146 936</u>
	<b>1 057 749</b>	<b>967 181</b>

Stockholm 2017- -

  
Patrik Örnsved

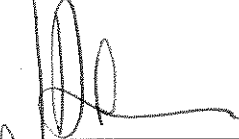
  
John Hessner


  
Frida Lång

  
Torsten Cederlund

Christian Eckerbom

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-04-06

  
Lars Ahlén  
Auktoriserad revisor

  
Per-Olov Gustavsson  
Föreningsvald revisor

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42**

Organisationsnummer 702002-5099

**Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2016.

*Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

*Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

*Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42's finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2016.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

*Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

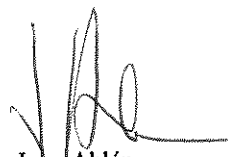
*Uttalanden*

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

Stockholm 2017-04-06

  
Per-Olof Gustafsson

Revisor

  
Lars Ahlén

Auktoriserad revisor