

ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI NR 42 I STOCKHOLM

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01–2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1 FUNKTIONÄRER

1.1 Styrelse

Christian Eckerbom	ordförande
Fabio Svaizer	ledamot, sekreterare
Torsten Cederlund	ledamot
Patrik Örnsveld	ledamot
John Hessner	ledamot
Frida Lång	ledamot till och med oktober 2017

1.2 Valberedningen

Valberedningen utgörs av Cecilia Frostne och Marina Selin.

1.3 Revisorer

Extern revisor: Lars Ahlén, auktoriserad revisor

Av stämman vald lekmannarevisor: Per-Olof Gustafsson

2 MÖTESVERKSAMHET

2.1 Föregående årsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2017 på Elite Palace Hotel.

2.2 Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

3 NÄRMARE OM BRF VERDANDI NR 42

Föreningen bildades år 1925 och äger och förvaltar sedan dess fastigheterna Stockholm Verdandi 42 och Stockholm Sigyn 30 i Röda bergen i Vasastan.

Föreningens trappuppgångar finns på adresserna Falugatan 13, 14, 15 och 17 samt Rödabergsgatan 5, 7 och 9 A/B.

Föreningen är i skattehänseende en "äktä" bostadsrättsförening. Juridisk person medges inte medlemskap.

Byggnaderna uppfördes år 1924–1925 efter ritningar av den kände arkitekten Sven Wallander, som också satt sin prägel på mycket av bebyggelsen i Lärkstan på Östermalm och Helgalunden på Södermalm. I byggnaderna finns 117 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 5.937 m². Alla lägenheter upplåts med

bostadsrätt. Två lokaler – en större och en mindre – med en sammanlagd yta om 442 m² upplåts med hyresrätt, den större till Flügger färghandel.

I Stockholms stadsmuseums klassificering över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har föreningens byggnader blåklassats. Blått är den högsta klassen och omfattar synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

I medlemmarnas månadsavgifter ingår kostnader för vatten och fjärrvärme samt 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 12 lägenhetsöverlåtelser skett (20 föregående år).

5 FÖRVALTNING

Reconomi Redovisning & Förvaltning HB anlitas för ekonomisk förvaltning och fullgör även vicevårdssysslan. 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 1.795 581 kr. Underskottet beror på fönsterrenoveringen som utfördes under 2017 och som är direktavskriven. Kostnaden uppgick till 2.084 251 kr.

Styrelsen har beslutat att avskrivningen av byggnaden ska ske med 1% mot 2% föregående år.

Vid utgången av 2017 fanns 3,3MKR i likvida medel. Och den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgick till 4,3MKR.

6.2 Några nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	Budget 2017
Årsavgifter /m2	611	509	611	611	611
Lokalhyra / m2	2045	2019	1987	1990	2076
Driftskostnader /m2	379	390	383	358	409
Lån SEK/m2	3519	3544	3569	3587	3494

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2017 är 223,7MKR.

6.3 Föreningens lån

Föreningens lån är placerade i Stadshypotek och uppgår till 22,4MKR. 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 22 % bundet till juni 2018, 26% är bundet till augusti 2020 och resterande 16 % har en bindningstid till april 2021.

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 2017 till 408.660 kr vilket är 5,8% lägre än föregående år. Anledningen är det allmänna låga ränteläget på marknaden samt att ett bundet lån lagdes om till en lägre räntesats.

Den största utgiftsposten 2017 är driftskostnaderna om 2,4MKR. Motsvarande siffra för 2016 var 2,5MKR.

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.

Under förvaltningsåret har föreningens samtliga fönster renoverats. Renoveringen utfördes av Penslar&Fönster AB till en kostnad på tkr 2 084. Även en partiell fasadrenovering av byggnadernas socklar har skett av Dipart AB kostnaden härför tkr 265.

Arbetet med att upprusta gårdarna har fortgått under året och Stockholms Trädgårdstjänst AB har anlåtats 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	3 845 000	1 978 235	-384 918
Disp. Enl. årsstämmobeslut				-384 918	384 918
Avsatt till reparationsfond			500 000	-500 000	
Ianspråkstagane av reparationsfond			-42 000	42 000	
Årets resultat					-1 795 581
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	4 303 000	1 135 317	-1 795 581

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

6.7 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

balanserad vinst	1 135 317
årets resultat	<u>-1 795 581</u>
	-660 264

Att disponeras sålunda:

till reparationsfonden	
avsätts	346 000
ianspråktagas	-2 349 000
i ny räkning balanseras	<u>1 342 736</u>
	-660 264

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 2,3MKR.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 626 139	3 021 773
Hysesintäkter lokal		904 082	892 331
Övriga intäkter	2	<u>73 250</u>	<u>103 845</u>
<i>Summa föreningens intäkter</i>		4 603 471	4 017 949
Föreningens kostnader			
Administrativa kostnader		-161 547	-288 246
Driftkostnader		-2 419 032	-2 484 878
Löpande underhåll		-190 165	-168 037
Periodiskt underhåll		-2 399 089	-57 227
Fastighetsskatt		-193 348	-189 846
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	<u>-643 176</u>	<u>-806 917</u>
<i>Summa föreningens kostnader</i>		-6 006 357	-3 995 151
Föreningens rörelseresultat		-1 402 886	22 798
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 965	26 128
Räntekostnader		<u>-408 660</u>	<u>-433 844</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		-392 695	-407 716
Årets resultat		-1 795 581	-384 918

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	14 808 752	14 972 782
Fasader/Tal/Fönsterrenovering	4	3 359 680	3 519 680
Trapphusrenovering	4	2 473 748	2 568 893
Säkerhetsdörrar	4	3 033 336	3 150 002
Mark	4	965 000	965 000
Inventarier	5	<u>69 518</u>	<u>176 853</u>
Summa matriella anläggningstillgångar		24 710 034	25 353 210
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgifts fordran		34 995	235 760
Övriga fordringar	6	742 793	746 278
Förutbetalda kostnader		<u>199 510</u>	<u>241 493</u>
Summa kortfristiga fordringar		977 298	1 223 531
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 329 095</u>	<u>4 505 295</u>
Summa omsättningstillgångar		4 306 393	5 728 826
Summa tillgångar		29 016 427	31 082 036
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>4 303 000</u>	<u>3 845 000</u>
Summa bundet eget kapital		6 010 250	5 552 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 135 317	1 978 235
Årets resultat		<u>-1 795 581</u>	<u>-384 918</u>
Summa fritt eget kapital		<u>-660 264</u>	<u>1 593 317</u>
Summa eget kapital		5 349 986	7 145 567

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	22 287 003	22 447 003
Övriga skulder		<u>43 410</u>	<u>43 410</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		22 330 413	22 490 413
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	160 000	160 000
Leverantörsskulder		244 593	228 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>931 435</u>	<u>1 057 749</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 336 028	1 446 056
Summa eget kapital och skulder		29 016 427	31 082 036

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
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

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 209 538	212 644
<i>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet :</i>		
Avskrivningar	<u>643 176</u>	<u>806 917</u>
	-566 362	1 019 561
Erhållna räntor	15 965	26 128
Erlagda räntor	-408 660	-433 844
Betald skatt	<u>-193 348</u>	<u>-189 846</u>
	-586 043	-597 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 152 405	421 999
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Minskning av fordringar	246 233	
Ökning av fordringar		-200 459
Minskning av kortfristiga skulder	-110 028	-116 270
Ökning av kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
	136 205	-316 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 016 200	105 270
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	0	-52 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-52 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-160 000
Årets kassaflöde	-1 176 200	-107 230
Likvida medel vid årets början	4 505 295	4 612 525
Likvida medel vid årets slut	3 329 095	4 505 295

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 resultat-disposition och baseras på antagen underhållsplan, enligt föreningens stadgar.

Föreningens beskattning

Föreningen beskattas på följande sätt:

Kommunal fastighetsavgift tas ut för bostadsrättslägenheter. För 2017 var avgiften kr 1 315 per lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Statlig fastighetsskatt tas ut för lokaler motsvarande 1% av taxeringsvärdet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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

Not 2 Övriga intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Överlåtelseavgifter	13 440	23 352
Pantsättningsavgift	14 294	21 360
Besiktningsavgift	26 000	52 000
Aviseringsavgifter	200	616
Avgift 2:a handsuthyrning	5 329	3 325
Vidarefakturerade kostnader	14 146	3 324
Öresutjämning	<u>-159</u>	<u>-132</u>
	73 250	103 845

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader	164 030	328 061
Inventarier, verktyg och installationer	107 335	107 345
Fasadrenovering	160 000	159 700
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	<u>116 666</u>	<u>116 666</u>
	643 176	806 917

Not 4 Byggnader och Mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Föreningens fastigheter består av Verdandi nr 42 och Sigyn nr 30. Fastigheterna hade år 2017 ett taxeringsvärde på tkr 223 738 (223 738), varav markvärde tkr 117 604 (87 847) och byggnadsvärde tkr 106 134 (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	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningskostnader	27 558 707	27 558 707
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	1 029 549	850 286
ombyggnation	400 739	251 941
Fasadrenovering	1 281 629	1 121 929
Trapphusrenovering	285 435	190 290
Säkerhetsdörrar	349 998	233 332
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	89 631	179 263
ombyggnation	74 399	148 798
Fasadrenovering	160 000	159 700
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	<u>116 666</u>	<u>116 666</u>
Summa avskrivningar enligt plan	3 883 191	3 347 350
Planenligt restvärde vid årets slut	23 675 516	24 211 357
Mark	<u>965 000</u>	<u>965 000</u>
Bokfört värde vid årets slut	24 640 516	25 176 357

Avskrivning på byggnaderna har inte skett under åren 1988-1998. Styrelsens bedömning var att fastigheternas totala marknadsvärde väsentligen översteg det samlade bokförda värdet. I och med att föreningen från och med 1999 upprättar årsredovisningen enligt årsredovisningslagen har en avskrivningsplan upprättats.

Not 5 Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 608 615	1 556 115
Nyanskaffningar	0	52 500
Avyttringar och utrangeringar	0	0
	1 608 615	1 608 615
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	1 431 762	1 324 417
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	107 335	107 345
	1 539 097	1 431 762
Planenligt restvärde vid årets slut	69 518	176 853

Not 6 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordran	703 108	706 610
Skattekonto	39 685	39 668
	742 793	746 278

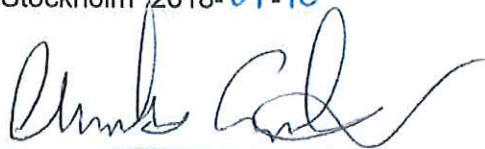
Not 7	Skulder till kreditinstitut			2017-12-31	2016-12-31
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2017	Villkors änd.	Skuld	Skuld
Stadshypotek	1,10%	100 000	3 månader*	8 082 003	8 182 003
Stadshypotek	1,50%	60 000	2020-08-31	5 865 000	5 925 000
Stadshypotek	3,46%	Amt. Fritt	2018-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,36%	Amt. Fritt	2021-04-30	<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
				22 447 003	22 607 003
Avgår kortfristig del				<u>-160 000</u>	<u>-13 947 003</u>
Summa långfristig skuld				22 287 003	8 660 000

*anger ränteläge 2017-12-31

**Not 8 Upplupna kostnader och
Förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna utgiftsräntor	10 102	13 879
Avisering Januari 2017	545 661	556 798
Revisorsarvode	20 000	20 000
Föreningsverksamhet	195 895	300 692
Driftskostnader	<u>159 777</u>	<u>166 380</u>
	931 435	1 057 749

Stockholm 2018-04-16



Christian Eckerbom



John Hessner



Patrik Örnsved



Torsten Oederlund



Fabio Svaizer

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2018-04-26



Lars Ahlén
Auktoriserad revisor



Per-Olov Gustavsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2017.

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 2017 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

h B

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 2018-04-26


Per-Olof Gustafsson
Revisor


Lars Ahlén
Auktoriserad revisor