

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verdandi 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Norberg	Ordförande
Anna Sofia Rudels	Sekreterare
Karl Gustav Mats Ericson	Kassör
Erik Andreas Linde	Fastighetsansvarig
Cecilia Thydén	Fastighetsansvarig
Lundgren Mariella Zalbo	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
Johan Broshammar	Ordinarie Intern	

Valberedning

Åsa Hammar	
Magnus Nilsson	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Verdandi 2	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

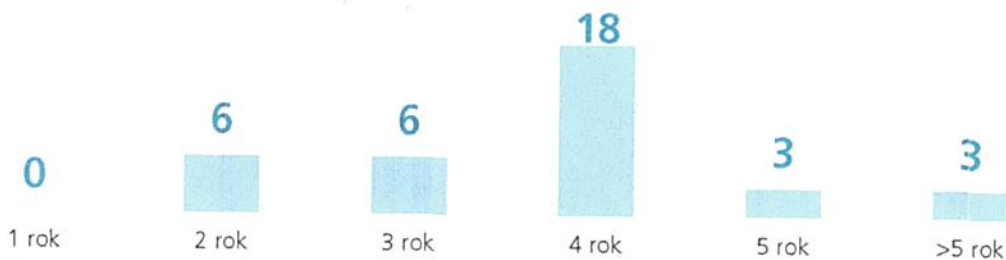
Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 544 m², varav 4 272 m² utgör boyta och 1 272 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

ICA-handlare
Restaurang
Färgbutik med kafédel

Löptid

2023-09-30
2022-01-31
2022-03-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Återvinningsrum

Cykelförvaring
Barnvagnsutrymme

Garage

Kommentar

Källaren Sankt Eriksgatan 93
I gårdslängan. Alltid viktigt att alla medlemmar gemensamt tar ansvar för att utrymmet är i gott skick och att sopsorteringen fungerar i gårdslängan.
Sidoutrymme till garagedriften Sankt Eriksgatan 93
Nedfart Sankt Eriksgatan 93.
Särskilt kösystem tillämpas. 14 parkeringsplatser finns i garaget och 4 platser på gården.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Slipning av trapphusgolv	2021	Alla 3 uppgångar från entré upp till vindspan
Målning av fönster o fönsterdörrar	2020	Gatsida
Kodlåshandtag källarförråd	2019	Nya kodlåshandtag för att öka säkerheten vid källarförråden.
Termostater vindslägenheter	2019	Nya energibesparande termostater installerade i föreningens samtliga vindslägenheter.
Stamspolning	2018	Alla lägenheter
Snörasskydd på taket	2018	Dubbla vertikala snöstopp monterade på tak mot både gat - och gårdssida.
OVK-besiktning	2017 - 2018	Alla lägenheter och lokaler
Gårdsporten utbytt	2014	I samarbete med ICA-affären
Trapphusrenovering	2014 - 2017	Helrenovering av tre trapphus till ursprunglig stil, nya säkerhetsdörrar, postboxar, inbilning kablar, återställning av hissar, nytt låssystem.
Installation Backventil 93:an	2012	Test i syfte att förhindra kallras och oönskade dofter
Gårdsporten renoverad	2012	
Intrimning/förbättrad styrning, golvvärme	2011	Alla vindslägenheter
Ventilation St Eriksg. 93	2010	Byte av tilluftstrummor belägna i färgbutiken
Gårdsplanen	2010	Lagning av sliten asfalt
Helt ny värmecentral	2010	gamla värmecentralen var från 1983
Gårdhus/gårdsmur	2010	Byte av puts samt takpannor
Elförsörjning affärslokaler	2009	El till Caféet omdraget och uppsäkrat som åtgärd av driftsproblem.
Radiatorventiler	2008	Ett steg 1 i ett värmekonominprojekt genomfört:Byte av radiatorventiler i lägenheter, trapphus och garage och trimmade för bästa värmekonomi.Cirkulationspump bytt.
Radiatorventiler/Radiatorsystem	2008 - 2009	Värmekonominprojekt slutfört. Systemet intrimmat för medeltemp 21 grader i lägenheter och 18 grader i trapphus.
Renovering av balkonger	2007	Rivning & renovering av utskjutande balkonger.
Omläggning av tak	2007 - 2008	Huvudsakligen på gårdssidan
Nya balkonger	2007 - 2008	6 nya balkonger och 1 franskt fönster uppfördes sommaren 2007. 2 ytterligare balkonger uppfördes hösten 2008.

Brandutrymning	2007	På gårdsfasad 46A omlades till de nya balkongerna
Elstambyte	2006 - 2007	Byttes i samband med byte av stammar för vatten och avlopp
Rörstambyte	2006 - 2007	Totalt stambyte inkl vattenledningar
Fönster	2005 - 2006	Alla utvändiga fönster renoverade
Nyinstallation hiss	2003	Hissar anslutna till vindvåningar hösten 2003

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréportar o garageport	2022	
Målning av fönster o fönsterdörrar	2023	Gårdssida
Fasad gård	2023-2025	Avvakta gula linjens sprängningsarbeten innan åtgärd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Nabo
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning, allmänna utrymmen	Päron Städ AB
Snöskottning och värmekabelservice, tak	Dimson AB
Hisskötsel	Hissen AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

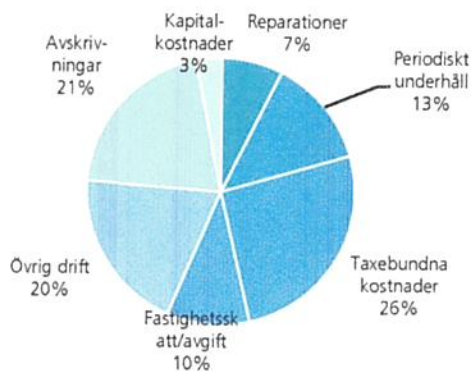
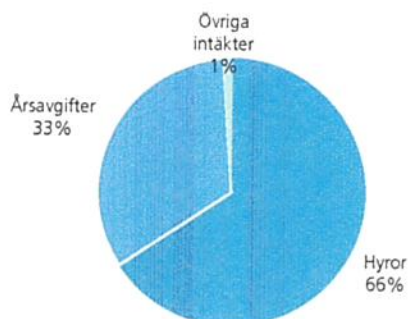
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 595 028	2 906 290
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 856 970	3 640 729
Finansiella intäkter	109	80
Ökning av kortfristiga skulder	0	122 515
	3 857 079	3 763 324
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 408 484	1 836 194
Finansiella kostnader	98 127	167 774
Ökning av kortfristiga fordringar	23 609	70 619
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	592 850	0
	4 623 070	4 074 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 829 036	2 595 028
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-765 991	-311 262

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande underhållsarbeten och övriga fastighetsåtgärder har genomförts:

- Slipning av golven i kolmårdsmarmor i föreningens trapphus har till största delen utförts under slutet av föregående räkenskapsår men det slutgiltiga färdigställandet skedde i början av detta år. Entréplanet och trappan upp från entréporten har genomgått en komplett kristalliseringsbehandling vilket ger en slät, blank och smutsavvisande yta. Övriga plan i trapphuset (vilplan 1-6) samt alla trappor däremellan djuprengöres och poleras med en något enklare metod eftersom slitaget är avsevärt mindre där.
- Rutinmässig radonmätning utförd i ett flertal lägenheter.
- Uppfräschning av samtliga trapphusväggar genom fläckborttagning.
- Ommålning av städförråd.
- Gårdsfasadens gavel som vetter mot grannen Karlbergsvägen 48 har renoverats i samband med att grannen genomförde sin gårdsfasadrenovering.
- Garagetak har skrapats rent från löst material. Innergårdens beläggning har besiktats och rekommendationen är att åtgärda befintligt ytskikt.
- Snörasåtgärder av smal plåttaksyta plan5; Värmekabel (hela plan 5) och "snökratta" (endast mot S:t Eriksgatan) har installerats.
- Ny kylanläggning installerad i ICA's förråd i gårdshuset.
- 3st medlemmar har valt att bekosta montage av nya balkonger på gårdssidan av huset.

Övrigt

- Hyresnämnden beslutade ge hyresgästen Stockholm Färg & Inredning AB 3 månaders uppskov med avflyttning. Nytt avslutsdatum är därigenom satt till den 31/3-22.
- Förberedelser genomförda för att byta till ny ekonomisk förvaltare, Allabrf, från den 1/1-2022.
- Byte till ny städfirma, Pärön Städ AB, för föreningens allmänna utrymmen.
- 2st städdagar vår/höst under året

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	308	308	308	325
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 400	2 172	2 078	1 905
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 010	4 370	4 851	4 863
Elkostnad/m ² totalyta	11	6	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	108	101	109	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	10	8	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	30	31	20
Soliditet (%)	79	77	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	695	947	860	956
Nettoomsättning (tkr)	3 817	3 605	3 516	3 424

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 272 m² bostäder och 1 272 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 564 000	0	0	60 564 000
Upplåtelseavgifter	3 028 623	0	0	3 028 623
Fond för yttre underhåll	2 517 001	549 600	-132 563	2 099 964
S:a bundet eget kapital	66 109 624	549 600	-132 563	65 692 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-639 960	-549 600	1 079 089	-1 169 449
Årets resultat	694 758	694 758	-946 526	946 526
S:a fritt eget kapital	54 798	145 158	132 563	-222 923
S:a eget kapital	66 164 422	694 758	0	65 469 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	694 758
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-90 360
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-549 600
summa balanserat resultat	54 798

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	415 613
	470 411

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 817 336	3 604 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 634	36 116
Summa rörelseintäkter		3 856 970	3 640 729
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 096 619	-1 581 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 755	-167 907
Personalkostnader	Not 6	-126 110	-86 421
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-655 710	-690 315
Summa rörelsekostnader		-3 064 194	-2 526 509
RÖRELSERESULTAT		792 775	1 114 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 127	-167 774
Summa finansiella poster		-98 018	-167 694
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		694 758	946 526
ÅRETS RESULTAT		694 758	946 526

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	81 365 463	82 018 512
Inventarier	Not 9	6 209	8 871
Summa materiella anläggningstillgångar		81 371 672	82 027 382
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 374 472	82 030 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 136	9 126
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 839 281	2 580 474
Summa kortfristiga fordringar		1 848 417	2 589 600
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		89 200	90 400
Summa kassa och bank		89 200	90 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 937 617	2 680 000
SUMMA TILLGÅNGAR		83 312 089	84 710 182

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 592 623	63 592 623
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 517 001	2 099 964
Summa bundet eget kapital		66 109 624	65 692 587
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-639 960	-1 169 449
Årets resultat		694 758	946 526
Summa ansamlad förlust		54 798	-222 923
SUMMA EGET KAPITAL		66 164 422	65 469 664
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 702 875	18 202 875
Leverantörsskulder		95 563	88 421
Skatteskulder		52 736	124 628
Övriga skulder		11 134	11 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	285 359	813 460
Summa kortfristiga skulder		17 147 667	19 240 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 312 089	84 710 182

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	15-20 år	15-20 år
Ventilation	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	10 år	10 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	1 284 217	1 284 217
Hyror bostäder	124 956	121 908
Hyror lokaler	2 104 608	1 895 677
Hyror parkering	69 600	68 850
Hyror garage	231 000	231 000
Bredbandsintäkter	3 000	3 000
Öresutjämning	-45	-39
	3 817 336	3 604 613

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	280	4 165
	Återbäring försäkringsbolag	31 900	30 450
	Övriga intäkter	7 454	1 501
		39 634	36 116

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 304	12 670
	Fastighetsskötsel beställning	3 362	5 708
	Snöröjning/sandning	20 632	5 625
	Städning entreprenad	65 229	81 812
	Städning enligt beställning	0	11 250
	Mattvätt/Hyrmattor	6 631	6 161
	Sotning	0	21 869
	Hissbesiktning	5 550	4 050
	Myndighetstillsyn	13 560	0
	Gård	2 220	0
	Serviceavtal	10 049	18 252
	Förbrukningsmateriel	3 482	240
	Störningsjour och larm	4 363	0
	Brandskydd	6 219	0
	Fordon	0	4 995
		154 601	172 632
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 738	0
	Brf Lägenheter	0	4 165
	Gemensamma utrymmen	0	1 494
	Tvättstuga	5 623	5 432
	Entré/trapphus	9 520	11 682
	Lås	11 591	8 055
	VVS	49 396	5 518
	Värmeanläggning/undercentral	25 623	0
	Ventilation	1 344	0
	Elinstallationer	38 004	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 767	0
	Hiss	43 933	6 933
	Garage/parkering	0	5 069
	Skador/klotter/skadegörelse	2 375	0
	Vattenskada	8 915	0
		232 828	48 348
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	132 563
	Entré/trapphus	302 925	0
	Tak	81 438	0
	Fasad	31 250	0
		415 613	132 563

Taxebundna kostnader		
El	58 657	35 063
Värme	597 145	561 638
Vatten	56 365	52 851
Sophämtning/renhållning	107 626	108 621
	819 793	758 173
Övriga driftkostnader		
Försäkring	73 292	70 739
Bredband	85 968	85 967
	159 260	156 706
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	314 524	313 444
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 096 619	1 581 866

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	1 837
	Tele- och datakommunikation	834	387
	Juridiska åtgärder	83 184	82 907
	Inkassering avgift/hyra	5 903	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	12 250	12 500
	Föreningskostnader	7 359	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	750
	Förvaltningsarvode	55 336	54 180
	Administration	2 026	2 776
	Konsultarvode	18 863	5 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 420
		185 755	167 907

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 199	65 999
	Sociala kostnader	29 911	20 422
		126 110	86 421

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	335 236	335 236
	Förbättringar	317 812	352 417
	Inventarier	2 661	2 661
		655 710	690 315

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 367 281	92 367 281
	Utgående anskaffningsvärde	92 367 281	92 367 281
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 348 769	-9 661 115
	Årets avskrivningar enligt plan	-653 049	-687 654
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 001 818	-10 348 769
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 365 463	82 018 512
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 196 741	35 196 741
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 200 000	52 200 000
	Taxeringsvärde mark	131 000 000	131 000 000
		183 200 000	183 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	157 000 000	157 000 000
	Lokaler	26 200 000	26 200 000
		183 200 000	183 200 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 437	80 437
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	80 437	80 437
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 566	-68 905
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 661	-2 661
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 227	-71 566
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 210	8 871
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	83 485	59 886
	Klientmedel hos SBC	1 739 766	2 504 628
	Inkasso	3 467	3 467
	Fordringar	12 493	12 493
	Räntekonto hos SBC	70	0
		1 839 281	2 580 474

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 099 964	1 600 995
	Reservering enligt stadgar	549 600	549 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-132 563	-50 631
	Vid årets slut	2 517 001	2 099 964

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,484 %	16 702 875	18 202 875	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		16 702 875	18 202 875	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 702 875	-18 202 875	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 702 875 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 400 900	26 480 400

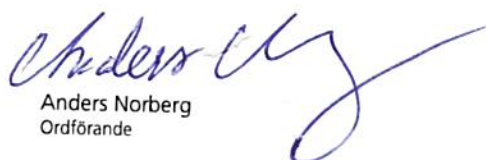
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	39 200	9 000
	Sociala avgifter	12 317	2 828
	Ränta	673	722
	Avgifter och hyror	233 169	800 910
		285 359	813 460

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Omförhandlat och förlängt hyresavtalet med Restaurang Abyssinia för ytterligare en treårs-period.
- Resultat från radonmätning visar, inte oväntat, att alla uppmätta lägenheter registrerade låga strålningshalter (20-70bq) klart under rekommenderat gränsvärde (200bq).
- Renovering/utbyte av entréportar och garageport kommer att ske under 2022.
- Nytt hyresavtal tecknat med Colorama färgbutik och café som drivs i ny regi fr.o.m. den 1/4 2022.

Styrelsens underskrifter

den 13
16 2022



Anders Norberg
Ordförande



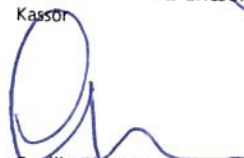
Anna Sofia Rudels
Sekreterare



Karl Gustav Mats Ericson
Kassör



Erik Andreas Linde
Fastighetsansvarig



Cecilia Thyden
Fastighetsansvarig



Lundgren Mariella Zalbo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16,6 2022

KPMG AB



Catrin Moberg
Extern revisor



Johan Broshammar
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verdandi 2, org. nr 716418-8158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandi 2 för år 2021.

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 2021 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utlyser, 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 revisionsd 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 2 för år 2021 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. 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 trygghetssätt.

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:

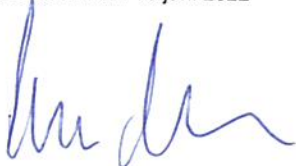
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade 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 revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 16 juni 2022



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Johan Broshammar
Förtroendevald revisor