

Årsredovisning

för

Bf Verdandi nr 6 U.p.a.

702002-5107

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bf Verdandi nr 6 U.p.a. får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året haft följande sammansättning: Susanna Persson ordförande, Frank Werner kassör, Ulf Widlund sekreterare, Mia Berlin ledamot, Hedwig Baedecke ledamot och Joakim Norström suppleant. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda möten.

Revisor har varit Linda Johansen på MT Revision AB. Bokföringen och ekonomisk förvaltning har skötts av Certo AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Samtliga 20 lägenheter är upplåtna med andel i föreningen. Taxeringsvärdet uppgår till 50 000 000 kr, varav 14 000 000 kr är byggnadsvärdet och 36 000 000 kr är markvärdet.

Föreningens lån ligger hos Stadshypotek som har 29 st. pantbrev om sammanlagt 2 711 000 kr som säkerhet för lånen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 har varit ett "normalår" utan större reparationer. Hissen har under året genomgått viss reparation vad avser innergrinden, men har inte krävt lika mycket service som förra året. Året var heller inte lika snörikt som förra året vilket inneburit lägre kostnader för snöröjning.

Ekonomi/avgifter

Föreningens avgifter har under fem år legat på samma nivåer. Ett år i närtid till och med sänktes avgiften. Med successivt ökande kostnader för förvaltningen av vår fastighet har detta med tiden medfört att föreningens resultat varje kvartal och år nått och jämnt gått ihop eller gått med förlust vilket belastat balansräkningen. Föreningen har med denna strategi inte kunna bygga upp någon vidare buffert och mot bakgrund av detta inleddes under året ett arbete med att etablera en långsiktig ekonomisk planering i föreningen. Föreningen har idag förhållandevis låga avgifter och låg belåning och styrelsen bedömer därför förutsättningarna för detta som mycket goda.

Under 2021 upptogs två lån hos Handelsbanken om totalt 195 000 kr och styrelsen beslutade under hösten om att höja avgifterna med 5%. Detta för att komma i balans och råda bot på en bristande likviditet. Styrelsen kommer under 2022 att fortsätta arbetet med att se över såväl kostnader som intäkter och utesluter inte ytterligare avgiftshöjningar under kommande år inom ramen för den långsiktiga planeringen av föreningens ekonomi.

LD

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har lägenheterna 1, 3, 10, 11 samt 20 överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	651	651	651	651	635
Resultat efter finansiella poster	-204	-65	-336	15	-114
Soliditet (%)	-28,4	-19,1	-12,0	-2,3	-2,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 058 560	173 700	-1 631 924	-64 537	-464 201
Disposition av föregående års resultat:			-64 537	64 537	0
Avsättning fond för yttre UH		11 000	-11 000		0
Årets resultat				-203 917	-203 917
Belopp vid årets utgång	1 058 560	184 700	-1 707 461	-203 917	-668 118

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 707 461
årets förlust	-203 917
	-1 911 378
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	11 000
i ny räkning överföres	-1 922 378
	-1 911 378

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter		651 012	650 919
Årsavgifter		651 012	650 919
Summa rörelseintäkter			
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	1	-668 550	-529 088
Föreningskostnader	2	-54 566	-51 263
Personalkostnader	3	-4 950	-3 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-91 617	-97 417
Summa rörelsekostnader		-819 683	-681 728
Rörelseresultat		-168 671	-30 809
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 247	-33 728
Summa finansiella poster		-35 247	-33 728
Resultat efter finansiella poster		-203 918	-64 537
Resultat före skatt		-203 918	-64 537
Årets resultat		-203 917	-64 537

LD

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 010 586	2 096 526
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	2 900
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 669	7 446
Summa materiella anläggningstillgångar		2 015 255	2 106 872
Summa anläggningstillgångar		2 015 255	2 106 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 212	52 630
Övriga fordringar		582	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 904	96 727
Summa kortfristiga fordringar		94 698	149 357
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		241 066	175 906
Summa kassa och bank		241 066	175 906
Summa omsättningstillgångar		335 764	325 263
SUMMA TILLGÅNGAR		2 351 019	2 432 135

Ux

Bf Verdandi nr 6 U.p.a.
Org.nr 702002-5107

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		1 058 560	1 058 560
Medlemsinsatser		184 700	173 700
Fond för yttre underhåll		1 243 260	1 232 260
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>		-1 707 461	-1 631 924
Balanserat resultat		-203 917	-64 537
Årets resultat		-1 911 378	-1 696 461
Summa fritt eget kapital		-668 118	-464 201
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 680 996	2 509 996
Summa långfristiga skulder		2 680 996	2 509 996
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 180	142 885
Skatteskulder		1 658	3 409
Övriga skulder		24 000	24 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	236 303	216 046
Summa kortfristiga skulder		338 141	386 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 351 019	2 432 135

LA

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år
Fastighetsförbättringar och underhåll tidigare år	15-66 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Fastighetskostnader

	2021	2020
El	41 196	31 663
Värme	177 090	147 336
Sotning	9 253	0
Myndighetsbesiktningar	1 456	1 413
Vatten och avlopp	51 268	47 834
TV/Bredband	45 642	45 389
Städning	22 860	24 747
Sophämtning	41 907	35 467
Trädgårdsskötsel och snöröjning	44 282	0
Reparation och underhåll	87 272	103 392
Fastighetsavgift	24 206	31 052
Fastighetsförsäkring	59 138	47 748
Konsultarvoden	18 750	0
Serviceavtal	1 734	1 214
Övriga fastighetskostnader	42 495	11 833
	668 549	529 088

W

Not 2 Föreningskostnader

	2021	2020
Revision	14 375	13 750
Redovisningstjänster	28 440	28 364
Kreditupplysning	5 717	2 965
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 034	5 184
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	1 000	1 000
	54 566	51 263

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	4 950	3 960
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	4 950	3 960

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 595 599	3 595 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 595 599	3 595 599
Ingående avskrivningar	-1 499 073	-1 413 133
Årets avskrivningar	-85 940	-85 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 585 013	-1 499 073
Utgående redovisat värde	2 010 586	2 096 526
Taxeringsvärden byggnader	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	50 000 000	50 000 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 500	43 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 500	43 500
Ingående avskrivningar	-40 600	-31 900
Årets avskrivningar	-2 900	-8 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 500	-40 600
Utgående redovisat värde	0	2 900

12

Bf Verdandi nr 6 U.p.a.
Org.nr 702002-5107

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 695	41 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 695	41 695
Ingående avskrivningar	-34 249	-31 472
Årets avskrivningar	-2 777	-2 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 026	-34 249
Utgående redovisat värde	4 669	7 446

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Långgivare	%			
Stadshypotek	1,08	2023-12-01	2 509 996	2 533 996
Stadshypotek	1,07	2023-12-01	95 000	
Stadshypotek	1,08	2023-12-01	100 000	
Stadshypotek			2 704 996	2 533 996
Kortfristig del av långfristig skuld			24 000	24 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 115	2 395
Övriga upplupna kostnader	63 321	50 921
Förutbetalda intäkter	170 866	162 730
	236 302	216 046

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	2 711 000	2 633 000
	2 711 000	2 633 000

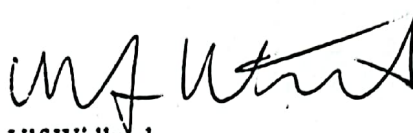
Wx

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 18/5-2022



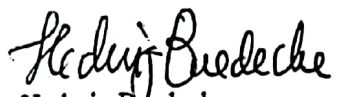
Susanna Persson
Ordförande



Ulf Widlund



Mia Berlin



Hedwig Bædecke



Frank Werner

Min revisionsberättelse har lämnats 18/5-2022



Linda Johansen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Verdandi nr 6 u.p.a.
Org.nr 702002-5107

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Verdandi nr 6 u.p.a. för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorers ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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

W

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Verdandi nr 6 u.p.a. för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 18 maj 2022



Linda Johansen
Auktoriserad revisor