

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Verdandi 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 Rudels	Sekreterare
Mats Ericson	Kassör
Erik Linde	Fastighetsansvarig
Cecilia Thydén	Fastighetsansvarig
Mariella Zalbo Lundgren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Ericson, Cecilia Thydén och Mariella Zalbo Lundgren.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
Jan-Ove Brandt	Suppleant Extern	KPMG
Johan Broshammar	Ordinarie Intern	

Mats Ericson
EL KR CT

Valberedning

Åsa Hammar
Magnus Nilsson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Verdandi 2	2001	

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

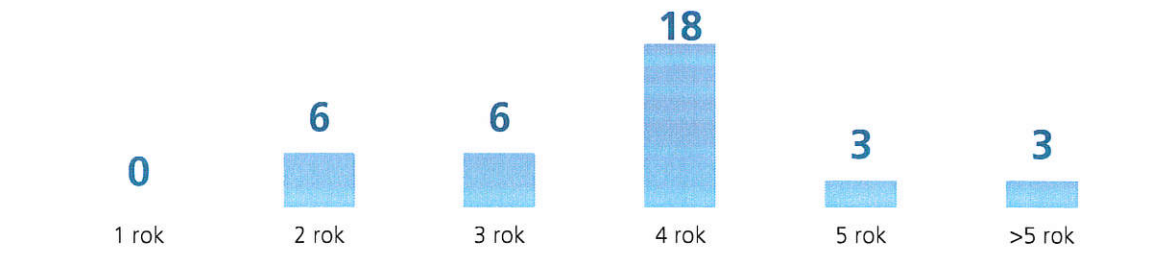
Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 544 m², varav 4 272 m² utgör lägenhetsyta 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	Löptid
ICA-handlare	2023-09-30
Restaurang	2022-01-31
Färgbutik med kafédel	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Återvinningsrum	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
Cykelförvaring Barnvagnsutrymme Garage	I gårdslängan. Sidoutrymme till garagenedfarten Sankt Eriksgatan 93 Nedfart Sankt Eriksgatan 93. Särskilt kösystem tillämpas. 14 parkeringsplatser finns i garaget och 4 platser på gården.

Handwritten signatures and initials:
M... H... H...
E... A... C...

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
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.
Stampolning	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
Gårdsplanen	2010	Lagning av sliten asfalt
Ventilation St Eriksg. 93	2010	Byte av tilluftstrummor belägna i färgbutiken
Helt ny värmecentral	2010	gamla värmecentralen var från 1983
Gårdshus/gårdsmur	2010	Byte av puts samt takpannor
Elförsörjning affärslokaler	2009	El till Caféet omdraget och uppsäkrat som åtgärd av driftsproblem.
Radiatorventiler	2008	Ett värmekonominiprojekt genomfört:Byte av radiatorventiler i lägenheter, trapphus och garage och trimmade för bästa värmeekonomi. Cirkulationspump bytt.
Radiatorventiler/Radiatorsystem	2008 - 2009	Värmeekonomiprojekt 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 vindsvåningar hösten 2003

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréportar o garageport	2021	
Slipning av trapphusgolv	2021	Beräknas slutföras under januari 2021
Målning av fönster o fönsterdörrar	2021	Gårdssida
Fasad gård	2022-2024	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	Städpoolen AB
Snöskottning och värmekabelservice, tak	Dimson AB
Hisskötsel	Hissen AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har amorterat 2msek på våra lån under 2020.

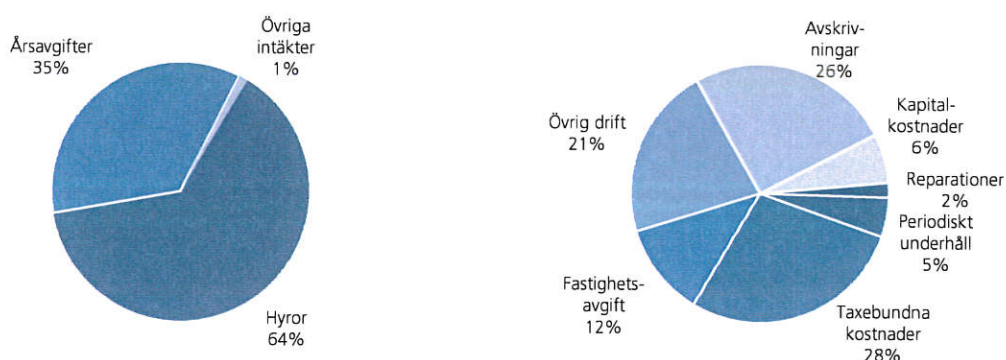
Styrelsen låter varje år företaget Allabrf.se göra en standardiserad analys av vår ekonomi utifrån uppgifterna i årsredovisningen. Rapporten ger ett sammanfattande betyg och delbetyg inom sex olika områden (belåning, avgiftsnivå, kassaflöde, hyresintäkter, rörelsekostnader, räntekänslighet). Skalan går från A++ (bäst) till C (sämst). Föreningens totala betyg ligger på A+ (2019). Vi har jämfört med 2018 förbättrat resultatet inom rörelseomkostnader från A+ till A++. Det är nu endast inom Belåning och räntekänslighet vi inte har högsta betyg. Styrelsens långsiktiga mål är att nå A++ på det sammanfattande betyget. Resultatet för 2020 kommer under hösten 2021. I rapporten kan vi också jämföra oss med liknande fastigheter (storlek och byggår) och närliggande fastigheter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 906 290	1 354 396
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 640 729	3 543 664
Finansiella intäkter	80	697
Minskning kortfristiga fordringar	0	124 733
Ökning av kortfristiga skulder	122 515	0
	3 763 324	3 669 093
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 836 194	1 816 478
Finansiella kostnader	167 774	173 035
Ökning av kortfristiga fordringar	70 619	0
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	127 686
	4 074 587	2 117 199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 595 028	2 906 290
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-311 262	1 551 894

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

MLL
EC
HS
AB
CT

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande underhållsarbeten har genomförts under året:

- Utvändig målning av fönster och fönsterdörrar på husets gatsida avseende alla lägenheter på våningarna 1 - 5 (vindslägenheterna på våning 6 har aluminium-fönster och berördes ej).
- Färdigställt slipning av golven i kolmårdsmarmor i 2 av 3 trapphus. Entréplanet och trappan upp från entréporten har genomgått en komplett kristalliseringsbehandling vilket ger en slät, blank och smutsavvisande yta. Övriga plan i trapphuset (vilplan vån 1-6) samt alla trappor däremellan djuprengöres och poleras med en något enklare metod eftersom slitaget är avsevärt mindre där. Det tredje trapphuset har färdigställts under januari 2021.
- Nytt kodlåshandtag för att öka säkerheten vid källardörren ner till tvättstugan.
- Lysrörsarmaturer i garaget utbytta till LED.

Övrigt:

- Omförhandlat och förlängt hyresavtalet med ICA för ytterligare en treårs-period.
- Den sedvanliga vårstädningen ställdes in pga coronaläget, däremot kunde en coronasäkrad gemensam städaktivitet genomföras under hösten. Förutom de normala städområdena togs ett större grepp i garaget där hyllor rensades, märktes upp och gammalt skräp förbereddes för deponi.

WZ
AR
EL
CT

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	308	308	325	368
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 172	2 078	1 905	1 916
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 370	4 851	4 863	5 826
Elkostnad/m ² totalyta	6	8	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	101	109	110	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	8	9	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	31	20	17
Soliditet (%)	77	75	75	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	947	860	956	-7
Nettoomsättning (tkr)	3 605	3 516	3 424	3 608

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	2 099 964	549 600	-50 631	1 600 995
S:a bundet eget kapital	65 692 587	549 600	-50 631	65 193 618
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 169 449	-549 600	911 080	-1 530 929
Årets resultat	946 526	946 526	-860 449	860 449
S:a ansamlad förlust	-222 923	396 926	50 631	-670 480
S:a eget kapital	65 469 664	946 526	0	64 523 138

Handwritten notes in blue ink: "AL RES", "EL CT", and other illegible scribbles.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	946 526
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-619 849
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-549 600
summa balanserat resultat	-222 923

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

132 563
-90 360

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

MAK
ECC
AK 15
CT



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 604 613	3 516 019
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 116	27 645
Summa rörelseintäkter		3 640 729	3 543 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 581 866	-1 589 253
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 907	-140 808
Personalkostnader	Not 6	-86 421	-86 417
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-690 315	-694 399
Summa rörelsekostnader		-2 526 509	-2 510 876
RÖRELSERESULTAT		1 114 220	1 032 787
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 774	-173 035
Summa finansiella poster		-167 694	-172 338
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		946 526	860 449
ÅRETS RESULTAT		946 526	860 449

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	82 018 512	82 706 166
Inventarier	Not 9	8 871	11 532
Summa materiella anläggningstillgångar		82 027 382	82 717 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 030 182	82 720 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 126	4 961
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 580 474	2 824 082
Summa kortfristiga fordringar		2 589 600	2 829 043
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		90 400	91 600
Summa kassa och bank		90 400	91 600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 680 000	2 920 643
SUMMA TILLGÅNGAR		84 710 182	85 641 141

Handwritten signatures and initials:



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 592 623	63 592 623
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 099 964	1 600 995
Summa bundet eget kapital		65 692 587	65 193 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 169 449	-1 530 929
Årets resultat		946 526	860 449
Summa fritt eget kapital		-222 923	-670 480
SUMMA EGET KAPITAL		65 469 664	64 523 138
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	20 202 875
Summa långfristiga skulder		0	20 202 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 202 875	0
Leverantörsskulder		88 421	118 573
Skatteskulder		124 628	72 256
Övriga skulder		11 134	11 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	813 460	713 164
Summa kortfristiga skulder		19 240 518	915 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 710 182	85 641 141

WKE
LARS
ELAK CT

Noter

Belopp anges i 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 anspråktagande 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	2020	2019
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	2020	2019
Årsavgifter	1 284 217	1 284 217
Hyror bostäder	121 908	121 908
Hyror lokaler	1 895 677	1 808 131
Hyror parkering	68 850	67 800
Hyror garage	231 000	231 000
Bredbandsintäkter	3 000	3 000
Öresutjämning	-39	-37
	3 604 613	3 516 019

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Fakturerade kostnader	4 165	820
Återbäring försäkringsbolag	30 450	26 825
Övriga intäkter	1 501	0
	36 116	27 645

WKL
GHE
EL AR
C

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 670	10 417
	Fastighetsskötsel beställning	5 708	9 378
	Snöröjning/sandning	5 625	6 250
	Städning entreprenad	81 812	79 978
	Städning enligt beställning	11 250	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 161	5 262
	Sotning	21 869	0
	Hissbesiktning	4 050	5 250
	Myndighetstillsyn	0	16 125
	Serviceavtal	18 252	17 627
	Förbrukningsmateriel	240	0
	Fordon	4 995	0
		172 632	150 287
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	4 165	0
	Lokaler	0	6 172
	Gemensamma utrymmen	1 494	0
	Tvättstuga	5 432	8 814
	Sophantering/återvinning	0	700
	Källare	0	8 525
	Entré/trapphus	11 682	2 668
	Lås	8 055	10 583
	VVS	5 518	25 994
	Hiss	6 933	17 622
	Tak	0	1 238
	Garage/parkering	5 069	1 944
		48 348	84 260
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	132 563	0
	VVS	0	27 413
	Värmeanläggning	0	23 218
		132 563	50 631
	Taxebundna kostnader		
	El	35 063	43 930
	Värme	561 638	607 008
	Vatten	52 851	42 253
	Sophämtning/renhållning	108 621	88 767
	Grovsopor	0	8 599
		758 173	790 557
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 739	67 846
	Bredband	85 967	85 968
		156 706	153 814
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	313 444	359 704
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 581 866	1 589 253

LARS
 EL AK
 CT

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 837	613
	Tele- och datakommunikation	387	387
	Juridiska åtgärder	82 907	57 463
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 875
	Föreningskostnader	0	3 244
	Fritids- och trivselkostnader	750	0
	Förvaltningsarvode	54 180	53 340
	Administration	2 776	3 751
	Konsultarvode	5 800	3 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		167 907	140 808

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 999	65 999
	Sociala kostnader	20 422	20 418
		86 421	86 417

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	335 236	335 236
	Förbättringar	352 417	356 501
	Inventarier	2 661	2 661
		690 315	694 399

Handwritten signature and initials:
 H. B. [unclear]
 E. K. C.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-9 661 115	-8 969 378
	Årets avskrivningar enligt plan	-687 654	-691 737
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 348 769	-9 661 115
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 018 512	82 706 166
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	-68 905	-66 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 661	-2 661
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 566	-68 905
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 871	11 532
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	59 886	9 392
	Klientmedel hos SBC	2 504 628	2 814 690
	Inkasso	3 467	0
	Fordringar	12 493	0
		2 580 474	2 824 082

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the letters "EC" and "GT".

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 600 995	1 268 326
	Reservering enligt stadgar	549 600	549 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-50 631	-216 931
	Vid årets slut	2 099 964	1 600 995

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag 2099-12-31
Swedbank	0,476 %	18 202 875	20 202 875	
Summa skulder till kreditinstitut		18 202 875	20 202 875	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 202 875	0	
		0	20 202 875	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 202 875 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 480 400	26 480 400

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	9 000	9 000
	Sociala avgifter	2 828	2 828
	Ränta	722	1 680
	Avgifter och hyror	800 910	672 243
	VVS	0	27 413
		813 460	713 164

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "EU", "ME", "K", "A", and "G".

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Färdigställt slipning av golven i kolmårdsmarmor i det sista och tredje trapphuset under januari 2021.

Målning av fönster och fönsterdörrar på gårdssidan av huset samt renovering/utbyte av entréportar och garageport kommer att ske under 2021.

Övriga större planerade underhållsarbeten ligger längre fram och finns upptagna i underhållsplanen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

W
M
H
EL
R
C

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26/5 2021



Anders Norberg
Ordförande



Anna Rudels
Sekreterare



Mats Ericson
Kassör



Erik Linde
Fastighetsansvarig




Cecilia Thydén
Fastighetsansvarig



Mariella Zalbo Lundgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2021



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB



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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisorssed 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 upp-lyser, 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 misstag. 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 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 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 2 för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

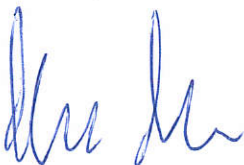
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

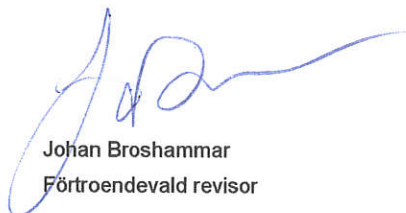
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade 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 revisors 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.

Solna den 2 juni 2021



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Johan Broshammar
Förtroendevald revisor