

**Brf Verdandi 4**  
**Org nr 702002-5123**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2022 vilket sträcker sig från 2022-01-01 till 2022-12-31**

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, hade följande sammansättning:

		Vald till stämman
Johan Lemos	Ordförande	2024
Leif Sommar	Ledamot	2024
Mikael Igelström	Ledamot	2023
Ewa Wigaeus Tornqvist	Ledamot	2024
Azadeh Azarpeik	Suppleant	2023

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes KPMG AB.

Till internrevisor respektive internrevisorsuppleant för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes Åke Pousette respektive Eva Ericson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Frida Lilliestråle och Anders Löfberg.

Föreningsstämman reserverade 1 prisbasbelopp för 2022 i arvode till styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Verdandi 4 förvärvades 1918 och ligger i Stockholms Kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-26 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-04. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i fem plan och ett gårdshus i fyra plan. Fastighetens källarplan inrymmer, källarförråd, tvättstuga, bastu med dusch och toalett, gästtoalett och dusch samt ett hobbyrum. Fastigheten har 27 st. bostadsrätter, 2 st. lokaler och 1 st. hyresrätt. Värdeår 1930.

Samtliga lägenheter förutom en är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna har under året hyrts ut till Legio Bike Två.

Föreningen har varken p-platser eller garage.

Total boyta 1 860 m<sup>2</sup> varav hyreslägenhet 27 m<sup>2</sup>, lokalyta 115 m<sup>2</sup>. Sammanlagd yta: 1 975 m<sup>2</sup>

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet var under 2022 försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har under året ytterligare en gång sökt bygglov för inredning av vinden. Styrelsen upphandlade Atelje Nord AB för att arbeta fram ett underlag för bygglovsansökan. Den 21 juni beslutade Stadsbyggnadsnämnden att bevilja föreningens ansökan.

Föreningen avslutade samarbetet om teknisk förvaltning med Delagott AB under året då Delagott inte skötte de åtaganden som avtalats. Nytt avtal om teknisk förvaltning tecknades med Veterankraft.

Under året amorterade föreningen 1 Mkr på föreningens lån i Swedbank då likviditeten är god och räntorna förväntades stiga.

**Flerårsöversikt**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 446 517	1 402 402	1 402 818	1 417 857
Resultat efter finansiella poster	kr	44 073	-29 614	-59 721	-131 445
Soliditet	%	39	32	33	34
Likviditet	%	371	528	538	556
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	539	526	526	514
Skuldsättning per kvm	kr	1 316	1 823	1 823	1 823
Energikostnad per kvm	kr	299	263	237	248
Räntekänslighet	%	2,6	3,7	3,7	3,8
Sparande per kvm	kr	124	117	72	138
Hysesintäkter bostäder per kvm	kr	2 392	2 333	2 139	2 048
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 860	1 802	1 779	1 802

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	144 998	5 846 551	1 380 255	-5 410 358	-29 614
Reservering till yttre fond			220 803	-220 803	
Ianspråktagande av yttre fond			-60 140	60 140	
Balansering av föregående års resultat				-29 614	29 614
Årets resultat					<u>44 073</u>
Belopp vid årets utgång	144 998	5 846 551	1 540 918	-5 600 635	44 073

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-5 600 635
Årets resultat	44 073
	<u>-5 556 562</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	260 700
I ny räkning balanseras	-5 817 262
	<u>-5 556 562</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	44 073
Dispositioner	-260 700
	<u>-216 627</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 801 618
-------------------------------------------------------	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 446 517	1 396 227
Övriga rörelseintäkter		0	6 175
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 446 517</b>	<b>1 402 402</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 001 551	-987 214
Periodiskt underhåll	4	0	-60 140
Övriga externa kostnader	5	-95 388	-93 145
Arvoden och personalkostnader	6	-60 535	-60 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 408	-201 408
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 358 882</b>	<b>-1 402 442</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>87 635</b>	<b>-40</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 710	16 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 272	-45 602
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 562</b>	<b>-29 574</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>44 073</b>	<b>-29 614</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>44 073</b>	<b>-29 614</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		44 073	-29 614
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	60 140
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-260 700	-220 803
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-216 627</b>	<b>-190 277</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 177 840	3 379 248
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	144 280	61 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 322 120</u>	<u>3 440 498</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 324 920</b>	<b>3 443 298</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	53 463
Övriga fordringar	10	6 852	2 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 219	137 657
Klientmedel i SHB		1 468 589	1 236 102
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 566 660</u>	<u>1 429 904</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		145 524	1 146 774
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>145 524</u>	<u>1 146 774</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 712 184</b>	<b>2 576 678</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 037 104</b>	<b>6 019 976</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 998	144 998
Upplåtelseavgifter		5 846 551	5 846 551
Fond för yttre underhåll		1 540 918	1 380 255
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 532 467</u>	<u>7 371 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 600 635	-5 410 358
Årets resultat		44 073	-29 614
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 556 562</u>	<u>-5 439 972</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 975 905</b>	<b>1 931 832</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 600 000	3 600 000
Leverantörsskulder		71 911	65 408
Skatteskulder		2 920	4 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386 368	418 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>3 061 199</u>	<u>4 088 144</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 037 104</b>	<b>6 019 976</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	87 635	-40
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	201 408	201 408
Erhållen ränta	5 060	3 928
Erhållna utdelningar	12 650	12 100
Erlagd ränta	-61 272	-45 602
	<b>245 481</b>	<b>171 794</b>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	95 731	-75 069
Ökning/minskning leverantörsskulder	6 503	-57 952
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-33 448	94 810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>314 267</b>	<b>133 583</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-83 030	-61 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-83 030</b>	<b>-61 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-1 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-768 763</b>	<b>72 333</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 382 876</b>	<b>2 310 542</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 614 113</b>	<b>2 382 875</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år med föregående år. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

#### *Intäkter*

Intäkterna redovisas i den period som intäkterna avser. Avisering sker kvartalsvis med betaldatum den sista i månaden innan omsättningsperioden.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av enligt fördelningen nedan.

Byggnader	1,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Soprum	3,33 %
Stambyte	2 %
Fönster	avskrivet
Tak	6 %
Värmeanläggning	5 %

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Hyresintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

*Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	988 422	964 308
Hyror lokaler	213 852	213 852
Hyror bostäder	64 578	63 000
Elavgifter	163 908	159 912
Övriga hyresintäkter	24 000	24 000
Övriga intäkter	16 345	2 334
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 471 105	1 427 406
Hyresförluster lokaler	0	-6 591
Övriga vakanser hyresförluster	-12 000	-12 000
Övriga hyresnedsättningar (avdrag gas)	-12 588	-12 588
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 446 517</u></b>	<b><u>1 396 227</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	124 719	168 566
Reparationer, löpande underhåll	69 867	73 460
Elavgifter	237 821	161 014
Uppvärmning	290 609	302 063
Vatten och avlopp	61 464	56 562
Renhållning	25 061	18 939
Försäkringar	57 770	55 019
Kabel-TV / Internet	43 347	42 145
Övriga fastighetskostnader	21 401	42 584
Fastighetsavgift/fastighetskatt	69 492	66 862
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 001 551</u></b>	<b><u>987 214</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
OVK	0	10 000
Fasadputsning	0	30 755
Sotning	0	19 385
	—	—
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>60 140</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kommunikation	6 825	6 811
Indrivning	2 363	0
Revision	24 000	24 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	51 390	48 820
Övriga förvaltningskostnader	1 206	6 970
Medlems- och föreningsavgifter	9 604	6 545
	—	—
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>95 388</u></b>	<b><u>93 146</u></b>

\*Barnvagnsramp

\*\*Kostnad för vindsprojektet hänförlig till 2019 och 2020.

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	47 600	47 600
Sociala kostnader	12 935	12 935
	—	—
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>60 535</u></b>	<b><u>60 535</u></b>

*Föreningen har inte haft några anställa under året.*

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt bankkonto	3 214	3 619
Övriga ränteintäkter	1 846	309
Utdelning	12 650	12 100
	—	—
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>17 710</u></b>	<b><u>16 028</u></b>

**Upplýsingar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 448 613	7 448 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 448 613	7 448 613
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 586 505	-4 385 097
Årets avskrivningar	-201 408	-201 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 787 913	-4 586 505
Utgående planenligt värde	<u>2 660 700</u>	<u>2 862 108</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	517 140	517 140
Utgående planenligt värde	517 140	517 140
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>3 177 840</u></b>	<b><u>3 379 248</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 296 000	21 056 000
Taxeringsvärde mark	61 600 000	52 545 000
	<u>86 896 000</u>	<u>73 601 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	84 200 000	71 000 000
Lokaler	2 696 000	2 601 000
	<u>86 896 000</u>	<u>73 601 000</u>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	61 250	0
- Inköp	83 030	61 250
Utgående anskaffningsvärden	<u>144 280</u>	<u>61 250</u>
Redovisat värde	<u>144 280</u>	<u>61 250</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	6 852	2 682
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>6 852</u></b>	<b><u>2 682</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank	3,632	2023-02-28	1 300 000
Swedbank	3,895	2023-03-28	1 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 600 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 600 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 600 000

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2022-12-31

2021-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

3 700 000

3 700 000

**Summa ställda säkerheter**

**3 700 000**

**3 700 000**

**Eventalförpliktelser**

*Övriga eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Johan Lemos  
Ordförande

Leif Sommar  
Ledamot

Mikael Igelström  
Ledamot

Ewa Wigaeus Tornqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska dignatur.

KPMG AB

Katrine Elbra KPMG AB  
Godkänd revisor

Åke Pousette

# Deltagare

## LEIF SOMMAR Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-03 19:43:52 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF SOMMAR

Datum

Leif Sommar

Leveranskanal: E-post

## JOHAN LEMOS Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-04 07:12:06 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN LEMOS

Datum

Johan Lemos

Leveranskanal: E-post

## MIKAEL IGELSTRÖM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 08:04:04 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rune Mikael Igelström

Datum

Mikael Igelström

Leveranskanal: E-post

## EWA WIGAEUS-TORNQVIST Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-09 11:19:05 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: EWA MARIA WIGAEUS  
TORNQVIST

Datum

Ewa Wigaeus-Tornqvist

Leveranskanal: E-post

## KATRINE ELBRA Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-10 07:38:25 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: KATRINE ELBRA

Datum

Katrine Elbra

Leveranskanal: E-post

## ÅKE POUSETTE Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-11 07:48:05 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE POUSETTE

Datum

Åke Pousette

Leveranskanal: E-post