

1 (13)  
Handwritten initials and a signature in blue ink.

# ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI NR 42 I STOCKHOLM

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 i Stockholm avger härmed årsredovisningen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 1 FUNKTIONÄRER

#### 1.1 Styrelse

John Hessner	Ordförande (2020-01-01 – 2020-11-30)
Pernilla Mellkvist	Ordförande (2020-12-01 – 2020-12-31)
Patrik Örnsved	Vice Ordförande
Torsten Cederlund	Ledamot
Konstantin Forsberg	Ledamot
Ulf Hansson	Ledamot
Michael Seidl	Ledamot

#### 1.2 Valberedning

Valberedningen utgörs av Patricia Runman och David Griff.

#### 1.3 Revisorer

Av stämman vald revisor Per-Olof Gustafsson och revisorssuppleant Edward Dahlbäck Rörström.

## 2 MÖTESVERKSAMHET

### 2.1 Föregående årsstämma

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2020 på Elite Palace Hotel.

### 2.2 Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten, varav två konstituerande möten.

## 3 NÄRMARE OM BRF VERDANDI 42

Föreningen bildades år 1925 och äger och förvaltar sedan dess fastigheterna Stockholm Verdandi 42 och Stockholm Sigyn 30 i Röda Bergen i Vasastan. Föreningens trappuppgångar finns på adresserna Falugatan 13, 14, 15 och 17 samt Rödabergsgatan 5, 7 och 9 A/B.

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

Byggnaderna uppfördes år 1924–1925 efter ritningar av den kände arkitekten Sven Wallander, som också satt sin prägel på mycket av bebyggelsen i Lärkstan på Östermalm och Helgalunden på Södermalm. I byggnaderna finns 117 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 5,937 m<sup>2</sup>. Alla lägenheter upplåts med bostadsrätt. Två lokaler – en större

och en mindre – med en sammanlagd yta om 442 m<sup>2</sup> upplåts med hyresrätt, den större till Flügger färghandel.

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

I medlemmarnas månadsavgifter ingår kostnader för vatten och fjärrvärme samt kabel-TV (ComHem) och bredband (Stockholms Stadsnät).

Föreningen har en hemsida med adressen [www.verdandi42.se](http://www.verdandi42.se). Hemsidan är föreningens ansikte utåt och innehåller information om bl.a. föreningen, boendet och Röda Bergen. Genom hemsidan kan medlemmarna också få information och nyheter och föreningens planerade aktiviteter. Utöver detta så informerar styrelsen någon gång även via anslagstavlorna i entréerna.

#### 4 LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under året har 24 lägenhetsöverlåtelser skett (18 föregående år).

#### 5 FÖRVALTNING

Reconomi Redovisning & Förvaltning HB har anlåtats för ekonomisk förvaltning och fullgör även vicevärdsyslan. För teknisk förvaltning anlitar föreningen Driftia Förvaltning AB (sedan 1.1. 2017).

#### 6 EKONOMI

##### 6.1 Resultat m.m.

Årets resultat visar ett underskott med 3,149,450 KR.

Vid utgången av 2020 fanns 3,4 MKR i likvida medel och den ansamlade fonden för yttre underhåll uppgick till 3,9 MKR.

##### 6.2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I och med den omfattande takreoveringen som påbörjades 2020, så har det blivit nödvändigt att under 2021 utöka föreningens lån för att täcka delar av kostnaderna. Föreningen har därför tagit nya lån hos Stadshypotek med en summa av 7.5MSEK. Lånen har delats upp i två lån på 3,75MSEK, bindningstid på 3 år och en ränta på 0,5%.

##### 6.3 Några nyckeltal

Några nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter /m2	611	611	611	611	509
Lokallhyra / m2	2243	2118	2076	2045	2019
Driftskostnader /m2	365	386	423	379	390
Lån SEK/BR m2	3700	3704	3731	3758	3785

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2020 var 300,7 MKR.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a circled '3' and several illegible signatures.

#### 6.4 Föreningens lån

Föreningens lån är placerade i Stadshypotek och uppgår till 22 MKR. Amortering sker med 160 TKR per år. Föreningen har en blandning av rörliga och bundna lån. Av lånen har 35% en tremånaders bunden ränta. I övrigt är 26% bundet till augusti 2021, 23% bundet till juni 2022 och 16% bundet till april 2021.

#### 6.5 Kostnader, intäkter, utveckling och budget

Styrelsens uppgift är att hålla byggnaderna i gott och prydligt skick och att samtidigt hålla kostnaderna på rimlig nivå. Varje år avsätts medel till reparationsfonden. Större periodiskt underhåll avräknas mot fonden.

Föreningens räntekostnader uppgick 2020 till 306 TKR vilket är 0.36% högre än föregående år.

Den största utgiftsposten 2020 är Periodiskt Underhåll om 4 MKR. Motsvarande kostnad för 2019 var 500 TKR. Anledningen är huvudsakligen den omfattande tak- och balkongrenovering som föreningen utfört med början under hösten 2020, men även kostnaderna för installation av fibernätet under första halvåret 2020.

#### 6.6 Investeringar

Styrelsen beslutade år 2019 i syfte att förbättra bredbandskapaciteten att låta installera ett fiberfastighetsnät som ansluter samtliga lägenheter. Nätet installerades under första halvåret 2020. Ny leverantör av bredbandstjänster upphandlades som i jämförelse med tidigare leverantör gav såväl avsevärt högre kapacitet 1000 Mb/1000Mb som sänkta kostnader.

Under våren 2020 utfördes en s.k. förstudie avseende status på yttre bygginstallationer och dess behov av underhåll. Studien visade att fastigheterna var i behov av tak- och balkongrenovering i relativ närtid. Arbetet påbörjades under hösten 2020 och förväntas pågå till sommaren 2021. Detta är en stor investering för föreningen i linje med styrelsens långsiktiga arbete med att underhålla byggnaderna.

Under året utfördes även upphandling med ComHem om ett nytt och billigare baspaket för föreningen.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 4 (13) and various initials and a signature.

## 6.7 Eget Kapital

### Eget Kapital

	Insatser	Uppiätelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	3 000 000	855 649	124 908
Disp. Enl. årsstämmobeslut				124 908	-124 908
Avsatt till reparationsfond			1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagane av reparationsfond			-500 000	500 000	
Årets resultat					-3 149 450
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	3 900 000	80 557	-3 149 450

Från och med räkenskapsåret 2004 behandlas reparationsfonden enligt BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet kapital i balansräkningen. Reservering respektive ianspråktagande skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Beslut om disponering skall fattas av föreningsstämman.

## 6.8 Förslag till resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

balanserad vinst	80 557
årets resultat	<u>-3 149 450</u>
	-3 068 893

Att disponeras sålunda:

till reparationsfonden	
avsätts	8 000 000
ianspråktagas	-2 900 000
i ny räkning balanseras	<u>-2 031 107</u>
	3 068 893

Förslaget till avsättning till reparationsfonden har skett med utgångspunkt från föreningens underhållsplan, enligt stadgarna. Den ansamlade fonden för yttre underhåll skulle efter disponeringen uppgå till Mkr 9

5(13)  
PM

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		3 626 139	3 626 139
Hysesintäkter lokal		991 600	936 263
Övriga intäkter	2	<u>161 920</u>	<u>141 151</u>
<i>Summa föreningens intäkter</i>		4 779 659	4 703 553
<b>Föreningens kostnader</b>			
Administrativa kostnader		-328 332	-320 529
Driftskostnader		-2 328 790	-2 459 669
Löpande underhåll		-182 299	-221 557
Periodiskt underhåll		-4 075 844	-507 001
Fastighetsskatt		-175 921	-217 730
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	<u>-546 341</u>	<u>-561 366</u>
<i>Summa föreningens kostnader</i>		-7 637 527	-4 287 852
<b>Föreningens rörelseresultat</b>		-2 857 868	415 701
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		13 980	13 668
Räntekostnader		<u>-305 562</u>	<u>-304 461</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		-291 582	-290 793
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 149 450</b>	<b>124 908</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Matriella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	14 316 662	14 480 692
Fasader/Tak/Fönsterrenovering	4	2 879 680	3 039 680
Trapphusrenovering	4	2 188 313	2 283 458
Säkerhetsdörrar	4	2 683 338	2 800 004
Mark	4	965 000	965 000
Inventarier	5	0	10 500
<i>Summa matriella anläggningstillgångar</i>		23 032 993	23 579 334
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgifts fordran		3 310	33 254
Övriga fordringar	6	98 836	56 983
Förutbetalda kostnader		<u>235 481</u>	<u>268 523</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		337 627	358 760
<i>Kassa och bank</i>		<u>3 361 430</u>	<u>5 279 919</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		3 699 057	5 638 679
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 732 050</b>	<b>29 218 013</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		173 150	173 150
Upplåtelseavgifter		1 534 100	1 534 100
Fond för yttre underhåll		<u>3 900 000</u>	<u>3 000 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 607 250	4 707 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		80 557	855 649
Årets resultat		<u>-3 149 450</u>	<u>124 908</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 068 893</u>	<u>980 557</u>
<i>Summa eget kapital</i>		2 538 357	5 687 807

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	21 807 003	21 967 003
Övriga skulder		<u>25 800</u>	<u>25 800</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		21 832 803	21 992 803
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	160 000	160 000
Leverantörsskulder		988 337	245 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>1 212 553</u>	<u>1 132 145</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 360 890	1 537 403
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 732 050</b>	<b>29 218 013</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Uttagna pantbrev i fastigheterna:</i>		
Verdandi 42            19 st	19 572 000	19 572 000
Sigyn 30                9 st	<u>4 641 000</u>	<u>4 641 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 213 000</b>	<b>24 213 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 681 947	633 431
<i>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet :</i>		
Avskrivningar	<u>546 341</u>	<u>561 366</u>
	-2 135 606	1 194 797
Erhållna räntor	13 980	13 668
Erlagda räntor	-305 562	-304 461
Betald skatt	<u>-175 921</u>	<u>-217 730</u>
	-467 503	-508 523
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-2 603 109</b>	<b>686 274</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Minskning av fordringar	21 133	728 005
Ökning av fordringar		
Minskning av kortfristiga skulder		-147 077
Ökning av kortfristiga skulder	<u>823 487</u>	
	844 620	580 928
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 758 489</b>	<b>1 267 202</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-160 000	-160 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-160 000</b>	<b>-160 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 918 489</b>	<b>1 107 202</b>
Likvida medel vid årets början	5 279 919	4 172 717
Likvida medel vid årets slut	3 361 430	5 279 919



## **Not 1 Redovisningsprinciper**

---

*Belopp i kr om inget annat anges*

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelser förekommer framgår det av notanteckningarna nedan. Redovisningen följer K2 standard. Anskaffningsvärdet av anläggningstillgångarna i jämförelseåret har omfördelats.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet till tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Intäktsredovisning*

Föreningen tillämpar intäktsredovisning enligt BFNAR 2003:3. Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Medlemsavgifter och hyror redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inakten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på antagen underhållsplan, enligt föreningens stadgar.

#### **Föreningens beskattning**

Föreningen beskattas på följande sätt:

Kommunal fastighetsavgift tas ut för bostadsrättslägenheter. För 2020 var avgiften kr 1 429 per lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

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

10(13)  
PM

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Not 2 Övriga intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Överlåtelseavgifter	21 236	22 140
Pantsättningsavgift	18 872	21 032
Besiktningavgift	61 183	92 343
Avgift 2:a handsuthyrning	3 745	5 813
Vidarefakturerade kostnader	57 027	0
Öresutjämning	-143	-177
	161 920	141 151

#### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	164 030	164 030
Inventarier, verktyg och installationer	10 500	25 525
Fasadrenovering	160 000	160 000
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	116 666	116 666
	546 341	561 366

**Not 4 Byggnader och Mark** **2020-12-31** **2019-12-31**

**Byggnader**

Föreningens fastigheter består av Verdandi nr 42 och Sigyn nr 30. Fastigheterna hade år 2020 ett taxeringsvärde på tkr 300 723 (223 738 ), varav markvärde tkr 175 723 (117 604 ) och byggnadsvärde tkr 124 923 (106 134 ).

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	16 403 070	16 403 070
Fasadrenovering	4 801 309	4 801 309
Trapphusrenovering	2 854 328	2 854 328
Säkerhetsdörrar	3 500 000	3 500 000

Nyanskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa anskaffningskostnader</i>	27 558 707	27 558 707

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	1 922 378	1 758 348
Fasadrenovering	1 761 629	1 601 629
Trapphusrenovering	570 870	475 725
Säkerhetsdörrar	699 996	583 330

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	164 030	164 030
Fasadrenovering	160 000	160 000
Trapphusrenovering	95 145	95 145
Säkerhetsdörrar	<u>116 666</u>	<u>116 666</u>

<i>Summa avskrivningar enligt plan</i>	5 490 714	4 954 873
--	-----------	-----------

**Planenligt restvärde vid årets slut** **22 067 993** **22 603 834**

**Mark** **965 000** **965 000**  
**Bokfört värde vid årets slut** **23 032 993** **23 568 834**

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

<b>Not 5 Inventarier</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 608 615	1 608 615
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	<u>-93 283</u>	<u>0</u>
	1 515 332	1 608 615
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	1 598 115	1 572 590
Avyttringar och utrangeringar	-93 283	0
Årets avskrivning enligt plan	<u>10 500</u>	<u>25 525</u>
	<u>1 515 332</u>	<u>1 598 115</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>10 500</b>

<b>Not 6 Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattefordran	59 151	17 298
Skattekonto	<u>39 685</u>	<u>39 685</u>
	98 836	56 983

<b>Not 7 Skulder till kreditinstitut</b>				<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering 2020	Villkors änd.	Skuld	Skuld
Stadshypotek	1,35%	100 000	3 månader*	7 782 003	7 882 003
Stadshypotek	0,87%	60 000	2021-08-31	5 685 000	5 745 000
Stadshypotek	1,36%	Amt. Fritt	2022-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,36%	Amt. Fritt	2021-04-30	<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
				21 967 003	22 127 003
Avgår kortfristig del				<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Summa långfristig skuld				21 807 003	21 967 003

\*anger ränteläge 2019-12-31

**Not 8    Upplupna kostnader och  
Förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna utgiftsräntor	3 879	10 757
Avisering Januari 2020	594 172	585 493
Revisorsarvode	20 000	20 000
Föreningsverksamhet	385 145	314 195
Driftskostnader	<u>209 357</u>	<u>201 700</u>
	<b>1 212 553</b>	<b>1 132 145</b>

Stockholm 2021-04-20

John Hessner

Pernilla Mellkvist

Patrik Örnsved

Ulf Hansson

Torsten Cederlund

Konstantin Forsberg

Michael Seidl

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-14

Per-Olov Gustafsson  
Föreningsvald revisor

Edward Dahlbäck Rörström  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Verdandi 42, 702002-5099.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Verdandi 42 för år 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.


Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Vi tillstyrker att resultat- och balansräkningarna fastställs och att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 14/5 2021

  
Per-Olof Gustafsson

  
Edward Dahlbäck Rörström