

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Verdandi N:o 6

702002-5107



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Verdandi N:o 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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: Frank Werner ordförande, Jenny Askåker kassör, Johannes Lind sekreterare, Peter Isaksson ledamot, Mia Berlin ledamot och Gustaf Andersson suppleant. Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda möten. Föreningen har hållit en årsstämma samt en extrastämma.

Revisor har varit Malin Ståhl på MT Revision AB. Bokföringen och ekonomisk förvaltning har hanterats av Storholmen Förvaltning AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Samtliga 19 lägenheter är upplåtna med andel i föreningen. Taxeringsvärdet uppgår till 60 000 000 kr, varav 17 000 000 kr är byggnadsvärdet och 43 000 000 kr är markvärdet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året på en extrastämma beslutat att slå ihop familjen Linds 2 st intilliggande lägenheter till en enda. Detta påverkar föreningen såtillvida att Linds två stycken lgheter med två st lägenhetsnummer numera endast har ett enda nytt nummer, nr:21. Andelstalen för de tidigare lägenheterna slås ihop till en enda lägenhet med nr 21. Således har föreningen nu endast 19 st lägenheter. I övrigt inga andra förändringar.

Fastighetskostnader sjönk för 2024 då vi inte utfört lika många reparationer som under föregående år. Under sommaren 2024 lagade vi takfoten på fasaden mot Torsgatan. Föreningens värmeåtgång ligger på en konstant nivå, värmekostnader samt vatten och sophantering stiger dock så sakteliga.

Under året bytte 4 st lägenheter ägare.

Ekonomi/Avgifter

Föreningens strategi att se över kostnader samt intäkter och bygga buffert på såväl kort som lång sikt fortsätter och har haft positiv effekt för 2024. Föreningen har fortsatt förhållandevis låga avgifter och låg belåning och styrelsen bedömer därför förutsättningarna för ett långsiktigt arbete i detta som goda. Räntekostnader steg kraftigt under 2024. Dock sjunker räntorna så sakteliga. Styrelsen har under 2024 fått ner de fasta löpande kostnaderna.

Föreningens lån ligger hos Stadshypotek som har 28 st pantbrev om sammanlagt 2 711 000 kr som säkerhet för lånen. Räntebindningen på föreningens lån löper till den 2025-03-01 med 3,74% ränta i 90

dagar. Därefter löper de vidare i 90 dagar med räntan som gäller i mars 2025. Styrelsen avser binda lånen till en lägre ränta när den sänks, förhoppningsvis kv3 2025.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har följande lägenheter överlåtits: 1101 nr:6, 1402 nr:18, 1202 nr:10, 1201 nr:11 (samt lgheter nr 5 samt 8 som blivit nr:21).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	865	764	683	651	651
Resultat efter finansiella poster	-80	-179	-56	-204	-65
Soliditet (%)	-49,3	-43,5	-32,6	-28,4	-19,1
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	658	581	520	495	495
Skuldsättning/kvm bostadsyta (kr)	2 002	2 021	2 039	2 057	1 927
Sparande/kvm bostadsyta (kr)	4	83	25	-19	104
Energikostnad/kvm bostadsyta (kr)	259	222	209	205	172
Räntekänslighet (%)	3,0	3,5	3,9	4,2	3,9
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	92,8	100,0	100,0	100,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 315 kvm bostäder, vilket även är totalytan.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust: Föreningen visar ett negativt resultat men det finns betydande övervärden i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 058 560	206 700	-1 988 951	-179 116	-902 807
Avsättning yttre underhållsfond		11 000	-11 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-179 116	179 116	0
Årets resultat				-80 444	-80 444
Belopp vid årets utgång	1 058 560	217 700	-2 179 067	-80 444	-983 251

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-2 179 066
Årets resultat	-80 444
	-2 259 510

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	11 000
i ny räkning överföres	-2 270 510
	-2 259 510

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	864 661	764 246
Övriga rörelseintäkter		7 451	59 004
Summa rörelseintäkter		872 112	823 250
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-695 148	-829 589
Föreningskostnader	4	-47 005	-47 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 942	-87 832
Summa rörelsekostnader		-828 095	-964 991
Rörelseresultat		44 017	-141 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 622	-37 443
Summa finansiella poster		-124 461	-37 375
Resultat efter finansiella poster		-80 444	-179 116
Resultat före skatt		-80 444	-179 116
Årets resultat		-80 444	-179 116

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 752 764	1 838 706
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 752 764	1 838 706
Summa anläggningstillgångar		1 752 764	1 838 706
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		33	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 752	45 968
Summa kortfristiga fordringar		50 785	45 989
Kassa och bank			
Kassa och bank		190 753	188 555
Summa kassa och bank		190 753	188 555
Summa omsättningstillgångar		241 538	234 544
SUMMA TILLGÅNGAR		1 994 302	2 073 250

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 058 560	1 058 560
Fond för yttre underhåll		217 700	206 700
Summa bundet eget kapital		1 276 260	1 265 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 179 066	-1 988 951
Årets resultat		-80 444	-179 116
Summa fritt eget kapital		-2 259 510	-2 168 067
Summa eget kapital		-983 250	-902 807
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 632 996	2 656 996
Leverantörsskulder		45 933	40 192
Skatteskulder		3 120	6 555
Övriga skulder		42 588	50 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	252 915	222 121
Summa kortfristiga skulder		2 977 552	2 976 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 994 302	2 073 250

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	10		
Resultat efter finansiella poster		-80 444	-179 116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		85 942	87 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 498	-91 284
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 784	11 946
Förändring av leverantörsskulder		5 741	22 561
Förändring av kortfristiga skulder		19 743	38 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 198	-17 963
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-24 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 000	-24 000
Årets kassaflöde		2 198	-41 963
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		188 555	230 517
Likvida medel vid årets slut		190 753	188 554

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	864 660	764 247
Öresutjämning	1	0
	864 661	764 247

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten och abonnemang för TV/bredband men inte hushållsel. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1).

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
El	41 315	36 355
Fjärrvärme	212 274	181 732
Vatten och avlopp	86 722	73 784
Kabel-TV/Bredband	21 940	32 835
Städning	25 848	26 628
Sophämtning/renhållning	74 563	57 196
Trädgårdsskötsel/Snöröjning	9 114	32 963
Reparation och underhåll	69 234	223 355
Fastighetsavgift	32 882	31 780
Fastighetsförsäkring	49 536	48 045
Myndighetsbesiktningar	7 638	9 938
Serviceavtal	6 379	12 756
Förvaltningskostnader	56 937	35 058
Övriga fastighetskostnader	766	27 164
	695 148	829 589

Not 4 Föreningskostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	34 375	16 500
Bankkostnader	3 570	3 597
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 681	5 730
Föreningskostnader (stämma m m)	3 379	19 485
Övriga föreningskostnader	0	2 258
	47 005	47 570

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 595 599	3 595 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 595 599	3 595 599
Ingående avskrivningar	-1 756 893	-1 670 953
Årets avskrivningar	-85 942	-85 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 842 835	-1 756 893
Utgående redovisat värde	1 752 764	1 838 706
Taxeringsvärden byggnader	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	43 000 000
	60 000 000	60 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 695	41 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 695	41 695
Ingående avskrivningar	-41 695	-39 803
Årets avskrivningar	0	-1 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 695	-41 695
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,74	2025-03-03	2 437 996	2 461 996
Stadshypotek	3,74	2025-03-03	95 000	95 000
Stadshypotek	3,74	2025-03-03	100 000	100 000
			2 632 996	2 656 996
Kortfristig del av långfristig skuld			24 000	24 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	7 386	10 681
Förutbetalda avgifter	189 630	161 799
Övriga interimsskulder	55 900	49 641
	252 916	222 121

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 711 000	2 711 000
	2 711 000	2 711 000

Not 10 Tilläggsupplysning Kassaflödesanalys

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	161	68
Erlagd ränta	127 917	28 730
	128 078	28 798

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frank Werner
Ordförande

Johannes Lind

Jenny Askåker

Peter Isaksson

Mia Berlin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Ståhl
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Mia Berlin (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d1e761c8fb7404[...]f7c97d74a9316

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-02 12:50:07 UTC



PETER ISAKSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f1447828d3d5f1[...]9383e8a1c946c

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-02 12:53:01 UTC



FRANK WERNER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6bef9b7b2c0b46[...]98cf1b83c10d5

IP: 83.255.xxx.xxx

2025-04-02 13:15:38 UTC



JOHANNES LIND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 64ac33c816c1a7[...]f5cd8e0e81eee

IP: 83.190.xxx.xxx

2025-04-03 10:17:33 UTC



JENNY WIDLUND ASKÅKER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 30c7172a92ec2e[...]58913e0e44b8f

IP: 85.230.xxx.xxx

2025-04-03 18:33:31 UTC



MALIN STÅHL

Extern Revisor

Serienummer: 3e24a1d2b10386[...]56cdcb9028360

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-04-04 13:35:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.