

Brf Verdandi nr 42


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Sy2mYEy-ee-BkGa7KVyZxx

Årsredovisning för

Brf Verdandi nr 42

702002-5099

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Verdandi 42 (702002-5099) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett äkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Verdandi 42 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Falugatan 13-17 / Rödabergsgatan 7 / Rödabergsgatan 9 A-B / Torsgatan 66. Verdandi 42 byggdes år 1925.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Sigyn 30 i Stockholms kommun, omfattande adressen Falugatan 14 / Rödabergsgatan 5. Sigyn 30 byggdes år 1925.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2050-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
117	Lägenheter, bostadsrätt	6 115
5	Lokaler, hyresrätt	537

2 av de 5 lokaler är kommersiella som nyttjas av Flügger och AndraJazz, övriga 3 är uthyrda förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-11. På stämman deltog 20 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-10-26. 16 medlemmar deltog. Anledningen till att styrelsen kallade till extrastämma, var att våra nuvarande stadgar kräver att föreningen har två revisorer. Vår valda revisor är auktoriserad, vilket styrelsen anser vara tillräckligt för föreningens behov. I den föreslagna förändringen ställs också som krav att föreningen ska revideras av en godkänd eller auktoriserad revisor. Extrastämman beslutade bifalla ändringsförslaget och detta ändringsförslag planeras att behandlas ånyo på en ny extrastämma den 10 maj 2025, för att kunna träda i kraft.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Michael Seidl	Ordförande
Robin Andersson	Kassör
Marie Johansson	Sekreterare
Jonas Aneheim	Ledamot
Torsten Cederlund	Ledamot
Patricia Runman	Ledamot
Per-Olof Gustafsson	Vice Ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Michael Seidl och Per-Olof Gustafsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Åborg, MT Revision.

Valberedningen har utgjorts av Mirelle Sandström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Energicheck - underlag för energi effektiviseringsåtgärder(typ byte av underhållscentral mfl.)
2024	Byte av undercentral för fjärrvärme
2024	Installation av pumpar för ökad dränering i samband med relining
2024	Filmning och spolning av vertiala stammar
2024	Radon mätning i fastigheten utan anmärkning
2023-2024	Balkongdörrar - renovering och målning
2023-2024	Relining av bottenplatta(horisontella stammar) i fastigheterna(start 2023)
2023	Fasadsprickor och takfot(renovering)
2023	Stambyte i del av Rödabergsgatan 7(vertikalt stambyte)
2023	Inventeringen av alla lägenheter för underlag till framtida stambyte
2023	Förstudie stambyte utförd. Styrelsen beslutat att lägga stambytet efter 2028
2022	Isolering av yttervägg mot gården mot - Flüggers sida inkl. översvänningslarm
2021	Spolning av föreningens stammar, översyn brandluckor
2020-2021	Omläggning av samtliga byggnaders tak, utbyte av plåtdetaljer och -inklädnad samt renovering av samtliga vädblingsbalkonger. Byte av 14 takfönster.
2020	Installation av föreningen ägt fiberfastighetsnät

2019	Byte sopkarusell mot sopkärl , OVK , renovering vindsstupors ytskikt
2018	Målning fasadsocklar och portiker(2018)
2017	Fullständig fönsterrenovering
2015	Spolning av föreningens stammar
2013	Utbyte på föreningens bekostnad av samtliga lägenhetsdörrar mot säkerhetsdörrar samt renovering av alla trapphus och installation av postboxar
2008	Renovering och målning av samtliga fasader samt översyn av tak och utvändig målning av fönster
1996	Renovering av samtliga fönster
1995	Byte av samtliga elstammar
1987-1994	Byte av samtliga rörstammar och samtidig renovering av alla badrum samt renovering av fasader, tak och trapphus (1987-1994)

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Byte av ventiler för distribution av fjärrvärme
2025	Duschrum - renovering i Flüggers lokal

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 161 st. Under året har 23 tillkommit samt 24 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 160 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård och anläggning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trappstädning	Polarstäd AB
Entrémattor	Maries Purs & Städ Fastighet AB
Elnätsägare	Ellevio AB
Elleverantör	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning (hushållsavfall)	Stockholm Vatten och Avfall AB

Sophämtning (Wellpapp, tidningar, mm.)	LL Bolagen
Internet/Bredband	Bredband2
Kabel-tv	Tele2 AB
Takskottning	Ahlins Plåt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder:

Under året har renoveringen och målningen av balkongdörrarna slutförts. Detta projekt var av stor betydelse för att förbättra fastighetens estetik och öka dess värde.

Fasad-sprickor och takfot har genomförts kvarstår puts av fasad.

Förstudie genomfördes 2023 avseende fastigheternas stammar som underlag för beslut om åtgärder. Beslut fattades om relining av bottenplatta(horisontella stammar) i fastigheterna (upphandlades 2023) med start i slutet av 2023 och slutförande i början av 2024.

Projektet med relining av bottenplattan för horisontella stammar har pågått enligt plan och kommer att bidra till att förlänga livslängden på våra fastigheter samt förhindra potentiella vatten- och fuktskador.

Vertikalt stambyte i delar av Rödabergsgatan 7 har slutfördes i början av år 2024. Detta projekt är en viktig del av föreningens långsiktiga plan för att säkerställa fastighetens funktion och välbefinnande.

För att undersöka status för samtliga vertikala stammar i fastigheterna så genomfördes under hösten 2024 en spolning och filmning av dessa. Detta visade att stammarna över lag var i gott skick, men för att ha en fortlöpande bild för att vid behov vidta åtgärder bör detta upprepas vart femte år, dvs år 2029 nästa gång.

Som en följd av den energicheck som genomfördes 2023, så genomfördes upphandling och byte av undercentral för styrning av fjärrvärmen till fastigheterna, dels för att den tekniska livslängden för dåvarande UC nått sitt slut, dels för att effektivisera och spara på energianvändningen i fastigheterna.

Sammanfattning:

Under året har ett antal stora underhålls- och investeringsprojekt startats och i delar slutförts. Dessa åtgärder ligger i linje med föreningens engagemang för att säkerställa hållbara och trygga bostäder för våra medlemmar. Genom kontinuerlig planering och noggrannhet strävar styrelsen efter att förbättra och bevara våra fastigheter för framtiden.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	6 125	5 288	5 193	4 974
Resultat efter finansiella poster	-357	-223	652	-7 713
Soliditet, %	-19,5%	-18,6%	-18,1%	-21%

Nyckeltal i kr

Årsavgifter kr/kvm	788	684
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 525	4 324
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 935	4 704
Räntekänslighet %	6%	7%
Energikostnad kr/kvm	254	228
Sparande per kvm	90	181
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	76%	75%

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter år 2022 var 355 MKR.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets resultat, vilket innebar en förlust om 399 tkr, var till stor del budgeterat och beror främst på ökade kostnader i samband med planerade underhållsåtgärder samt yttre faktorer som stigande räntor och allmänna prisökningar med bla. stor ökning i uppvärmningskostnad.

Från och med 2023 har vi infört nya regler för redovisning av föreningens ekonomi, övergående från K2 till K3. Detta innebär en mer transparent överblick av föreningens ekonomi då det möjliggör avskrivningar av investeringar och underhåll i fastigheten, vilket inte varit möjligt tidigare. Till exempel har renoveringen av taken 2021 redovisats enligt K2, vilket medför att investeringskostnaden bokförs direkt på resultatet för 2021 i stället för att skrivas av under de år taket förväntas hålla. Detta är orsaken till att den ansamlade förlusten uppgår till -9,5 Mkr samt den negativa soliditeten. Föreningens framtida finansiella åtaganden beräknas finansieras med årsavgifter, hyror samt externa lån vid behov.

Styrelsen ser löpande över föreningens finansiering och behov att ändra avgifter och hyror.

Totalt balanserat kommer vara 9,9 mkr (fg år 9,5).

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	3 378 203	-9 715 109	-222 655	-4 852 311
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-446 250	446 250		
Balanseras i ny räkning				-222 655	222 655	
Årets resultat					-357 013	-357 013
Belopp vid årets utgång	173 150	1 534 100	2 931 953	-9 491 514	-357 013	-5 209 324

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Stryelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-9 491 514
Årets förlust	-357 013
Totalt	-9 848 527
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	420 000
- uttag ur yttre fond	-134 817
- i ny räkning överföres	-10 133 710
Summa	-9 848 527

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Den stora ansamlade förlusten härrör sig från tidigare regelverk K2, då underhållskostnader resultatfördes. Föreningen redovisar sedan 2023 enligt K3.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 124 725	5 288 056
Övriga rörelseintäkter	3	195 096	310 576
Summa rörelseintäkter		6 319 821	5 598 632
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 896 379	-4 669 884
Övriga externa kostnader		-225 479	-20 482
Personalkostnader och arvoden	5	-109 310	-101 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-727 153	-531 274
Summa rörelsekostnader		-5 958 321	-5 323 042
Rörelseresultat		361 500	275 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 285	49 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-748 798	-547 845
Summa finansiella poster		-718 513	-498 245
Resultat efter finansiella poster		-357 013	-222 655
Resultat före skatt		-357 013	-222 655
Årets resultat		-357 013	-222 655

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	25 372 242	22 277 931
Inventarier, maskiner och installationer	7	90 340	119 052
Pågående nyanläggningar	6	115 000	1 131 600
Summa materiella anläggningstillgångar		25 577 582	23 528 583
Summa anläggningstillgångar		25 577 582	23 528 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		66 683	22 981
Övriga fordringar	8	974 290	837 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 172	328 094
Summa kortfristiga fordringar		1 174 145	1 188 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 820	1 304 460
Summa kassa och bank		21 820	1 304 460
Summa omsättningstillgångar		1 195 965	2 492 964
SUMMA TILLGÅNGAR		26 773 547	26 021 547

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 707 250	1 707 250
Fond för yttre underhåll		2 931 953	3 378 203
Summa bundet eget kapital		4 639 203	5 085 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 491 514	-9 715 109
Årets resultat		-357 013	-222 655
Summa fritt eget kapital		-9 848 527	-9 937 764
Summa eget kapital		-5 209 324	-4 852 311
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 407 003	21 262 003
Summa långfristiga skulder		19 407 003	21 262 003
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	10 695 000	7 500 000
Leverantörsskulder		670 998	1 318 434
Skatteskulder		1 250	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 208 620	793 421
Summa kortfristiga skulder		12 575 868	9 611 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 773 547	26 021 547

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	361 499	275 590
Avskrivningar	727 153	531 274
Erlagd ränta och ränteintäkter	-718 512	-498 245
	<u>370 140</u>	<u>308 619</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	370 140	308 619
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-43 702	-9 239
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	202 986	-107 848
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-647 436	1 027 516
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	416 448	-239 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 436	979 145
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnad	-2 776 152	-837 502
Investering maskiner, inventarier och installationer	-	-44 971
Pågående arbete		-1 131 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 776 152	-2 014 073
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	1 500 000	
Amortering av låneskulder	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 340 000	-160 000
Årets kassaflöde	-1 137 716	-1 194 928
Likvida medel vid årets början	2 124 488	3 319 416
Likvida medel vid årets slut	986 772	2 124 488

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

<i>Komponenter 2024</i>	<i>% per år</i>
Stomme och grund	1%
Fasad, tak, fönster	3,33%
Trapphus	3,33%
Säkerhetsdörrar	3,33%
Fläktaggregat	3,33%
Dörrparti	3,33%
Ventilation	4%
Inre UH	2,5%
Styr o övervak	6,67%
Annat	3,33%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024	2023
Årsavgifter	4 816 500	4 185 044
Hyror	1 308 225	1 103 012
Summa	6 124 725	5 288 056

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	-	37 428
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	42 688	54 356
Avgift andrahandsuthyrning	42 475	32 200
Vidarefakturerade kostnader	98 658	79 428
Försäkringsersättning	8 100	104 743
Påminnelser	3 175	2 421
Summa	195 096	310 576

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift	2024	2023
Fastighetsskötsel	111 640	108 991
Städning	141 906	144 250
Tillsyn, besiktning, kontroller	110 486	41 508
Trädgårdsskötsel	125 934	102 010
Snöröjning	10 563	5 106
Klottersanering	3 931	4 801
Skadedjurssanering	72 034	66 952
Sotning	-	17 628
Serviceavtal	70 094	-
Reparationer - bla stamspolning	809 777	253 124
EI	191 707	209 447
Uppvärmning	1 243 415	1 074 704
Vatten	257 177	230 281
Sophämtning	292 414	423 081
Försäkringspremie	103 449	107 205
Fastighetsavgift bostäder	190 710	185 913
Fastighetsskatt lokaler	98 850	98 850
Övriga fastighetskostnader	87 790	64 493
Kabel-tv/Bredband/IT	131 275	124 972
Förvaltningsarvode ekonomi	131 604	128 547
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	29 578	18 876
Panter och överlåtelser	48 347	35 017
Förvaltningsarvode teknik	227 989	86 508
Teknisk förvaltning utöver avtal	211 135	190 325
Juridiska åtgärder	34 875	33 932
Övriga externa tjänster	24 882	17 113
	4 761 562	3 773 634
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	121 254	-
Installationer	13 563	-
Energieffektivisering	-	30 000
Planerat underhåll	-	866 250
	134 817	896 250
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 896 379	4 669 884

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	85 950	78 747
Sociala kostnader	23 360	22 655
	109 310	101 402

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 396 209	27 558 707
-Mark	965 000	965 000
-Ombyggnad	-	-
-Aktivering relining	3 165 626	
-Aktivering undercentral	627 126	837 502
-Pågående arbeten	115 000	1 131 600
	<u>33 268 961</u>	<u>30 492 809</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 083 278	-6 561 868
-Årets avskrivning enligt plan	-698 441	-521 410
	<u>-7 781 719</u>	<u>-7 083 278</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 487 242	23 409 531

Taxeringsvärde

Fastighet	354 885 000	354 885 000
	<u>354 885 000</u>	<u>354 885 000</u>
Byggnad	145 885 000	145 885 000
Mark	209 000 000	209 000 000
	<u>354 885 000</u>	<u>354 885 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 658 891	1 613 920
-Nyttillkommet under året	-	44 971
	<u>1 658 891</u>	<u>1 658 891</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 539 839	-1 529 975
-Årets avskrivning enligt plan	-28 712	-9 864
	<u>-1 568 551</u>	<u>-1 539 839</u>
Redovisat värde vid årets slut	90 340	119 052

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 869	6 386
Klientmedelskonto Fastighetsägarna service	964 953	820 028
Övriga fordringar	7 468	11 015
Redovisat värde vid årets slut	974 290	837 429

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	3,61%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,67%	7 157 003	-100 000	7 257 003
Stadshypotek	2025-01-30	3,89%	3 750 000		3 750 000
Stadshypotek	2025-09-01	0,63%	5 445 000	-60 000	5 505 000
Stadshypotek	2025-01-07	4,05%	1 500 000		-
Stadshypotek	2026-04-30	0,77%	3 500 000		3 500 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,49%	3 750 000		3 750 000
			30 102 003	-160 000	28 762 003

Varav långfristig del	19 407 003
Varav kortfristig del	10 695 000
Kommande års vanlig amortering	160 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	84 862	47 783
Förinbetalt avseende Januari	697 522	391 836
Revisionarvode	35 000	35 000
Övriga skulder	39 821	39 850
Driftkostnader	351 415	278 952
	1 208 620	793 421

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Uttagna pantbrev i fastigheterna		
Fastighetsinteckningar	30 268 000	30 268 000
Summa ställda säkerheter	30 268 000	30 268 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av ventiler för distribution av fjärrvärme
Duschrum - renovering i Fluggers lokal

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av våra digitala underskrifter.

Michael Seidl

Robin Andersson

Jonas Aneheim

Torsten Cederlund

Per-Olof Gustafsson

Patricia Runman

Marie Johansson

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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2025 10:16

SENT BY OWNER:
Suzi Warty • 12.05.2025 11:02

DOCUMENT ID:
BkGa7KVyZxx

ENVELOPE ID:
Sy2mYey-ee-BkGa7KVyZxx

DOCUMENT NAME:
ÅR 2024 Brf Verdandi 42.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBIN ANDERSSON robin@fccapital.se	Signed Authenticated	12.05.2025 11:24 12.05.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/08) IP: 188.151.222.45
2. MICHAEL SEIDL 123miggy@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 12:43 12.05.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/08) IP: 94.234.76.144
3. Per-Olof Gustafsson per-olof.gustafsson@live.se	Signed Authenticated	12.05.2025 12:47 12.05.2025 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/14) IP: 95.193.154.76
4. Torsten Anthony Cederlund toce48@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 16:55 12.05.2025 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/07/16) IP: 145.40.24.48
5. PATRICIA RUNMAN patricia.runman@scandichotels.com	Signed Authenticated	12.05.2025 17:47 12.05.2025 17:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/12) IP: 145.40.24.249
6. JONAS ERIK ANEHEIM jonas.aneheim@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:21 12.05.2025 19:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/28) IP: 145.40.24.85
7. MARIE INGA ULRIKA JOHANSSON marie_mj@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:31 12.05.2025 19:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/12) IP: 145.40.24.217
8. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	13.05.2025 10:16 13.05.2025 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Verdandi nr 42

Org.nr 702002-5099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Verdandi nr 42 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 *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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns 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

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 Brf Verdandi nr 42 för räkenskapsåret 2024 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina ovanstående uttalanden anmärker jag att årsredovisningen och revisionsberättelsen inte har hållits tillgängliga inför ordinarie föreningsstämma inom föreskriven tid enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2025 10:17

SENT BY OWNER:
Suzi Warto • 12.05.2025 11:10

DOCUMENT ID:
rkg4-oNkWlg

ENVELOPE ID:
rJzX-j4J-lx-rkg4-oNkWlg

DOCUMENT NAME:
Verdandi 42 RB 2024.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	 Signed	13.05.2025 10:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	13.05.2025 10:16	Low	IP: 31.208.99.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed