

# Årsredovisning 2024

Brf Vanadislunden

769615-4322



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vanadislunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILAN 24	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 6 482 kvm och 1 lokal om 1 245 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 727 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thomas Ensgård	Ordförande
David Stenlund Sager	Styrelseledamot/Kassör
Filip Hammarnäs	Styrelseledamot
Harald Landgren	Styrelseledamot
Sharon Ester Ruben	Styrelseledamot
Lars Ågren	Suppleant/garageansvarig
Daniel Breeze	Suppleant

### Valberedning

Lars Lundin (sammankallande)

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Planerade underhåll

- 2025**
  - Byte garageport
  - Byte av vissa brand-/säkerhetsdörrar i källarplanen
  - Förbättringar i betong, garagegolv, kontroll av avloppsgångar i garage
  - Nya utrymningsdörrar från garageplan
  - Renovering av tak på utrymningsrum från garage

- 2025-2026**
  - Fönsterbyten
  - Balkongrenovering

## Avtal med leverantörer

Avfalls- och sophantering	SVOA
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Fortum Markets
Elnät	Ellevio
Fastighets- och ansvarsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Garageport	Assa Abloy
Hissar	KONE
Infrastruktur för billaddning	ChargeNode
Kabel-TV	Telenor
Mätning av hushållsel	IMD Sverige AB
Vatten	Stockholm Vatten
Passersystem	MySec och Steplock

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Byte av elmätare och system för avläsning av förbrukning av hushållsel (IMD).
- Höjning av avgifter med 10% (fr.o.m. mars 2024)

### Förändringar i avtal

- Uppsägning av avtal om fastighetsskötsel med Åkerlunds Fastighetsservice.
- Nyteckning av avtal om Teknisk Förvaltning och fastighetsskötsel med Nabo.

- Nyteckning av avtal med IMD om byte av elmätare och avläsning av förbrukning av hushållsel
- Uppsägning av avtal med Telenor och Kabel-TV (2024-09-31).
- Nyteckning av avtal med Ownit om Bredbandstjänst.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 387 728	6 139 705	5 814 000	5 202 000
Resultat efter fin. poster	56 259	-2 837 087	-1 642 307	-1 911 000
Soliditet (%)	85	85	84	83
Taxeringsvärde	315 400 000	315 400 000	315 400 000	215 136 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	730	722	531	531
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74	72	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 624	2 624	2 624	3 000
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 201	2 201	2 201	2 517
Sparande per kvm totalyta, kr	201	20	283	108
Elkostnad per kvm totalyta, kr	82	119	118	61
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	153	130	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	16	42
Energikostnad per kvm totalyta, kr	276	298	265	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,33	4,12	1,22	-
Räntekänslighet (%)	4,02	5,00	5,00	5,00

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 146 498 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	116 981 453	-	-	116 981 453
Upplåtelseavgifter	20 091 462	-	-	20 091 462
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balkongfond	150 965	-	45 610	196 575
Direkt kapitaltillskott	6 145 658	-	-	6 145 658
Balanserat resultat	-31 382 144	-2 837 087	-	-34 219 231
Årets resultat	-2 837 087	2 837 087	56 259	56 259
<b>Eget kapital</b>	<b>109 150 307</b>	<b>0</b>	<b>101 869</b>	<b>109 252 176</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-34 219 231
Årets förlust	56 259
<b>Totalt</b>	<b>-34 162 972</b>

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-34 162 972
	<b>-34 162 972</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 387 728	6 139 705
Övriga rörelseintäkter	3	8 262	389 507
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 395 991</b>	<b>6 529 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 046 699	-6 688 849
Övriga externa kostnader	9	-769 980	-1 256 813
Personalkostnader	10	-287 098	-224 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-578 760	-555 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 682 537</b>	<b>-8 726 318</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>713 454</b>	<b>-2 197 105</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		84 252	57 670
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-741 447	-697 652
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-657 195</b>	<b>-639 982</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>56 259</b>	<b>-2 837 087</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>56 259</b>	<b>-2 837 087</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	123 699 089	124 237 733
Markanläggningar	13	324 258	364 374
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 023 347</b>	<b>124 602 107</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>124 023 347</b>	<b>124 602 107</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		168 189	42 984
Övriga fordringar	15	353 087	334 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	225 285	62 459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>746 561</b>	<b>440 242</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	17	2 010 029	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 010 029</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 102 952	3 184 948
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 102 952</b>	<b>3 184 948</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 859 542</b>	<b>3 625 190</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 882 889</b>	<b>128 227 297</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		143 218 573	143 218 573
Balkongfond		196 575	150 965
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>143 415 148</b>	<b>143 369 538</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-34 219 231	-31 382 144
Årets resultat		56 259	-2 837 087
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-34 162 972</b>	<b>-34 219 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>109 252 176</b>	<b>109 150 307</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	17 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		317 752	395 719
Skatteskulder		267 825	451 925
Övriga kortfristiga skulder		131 151	256 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	913 985	972 628
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 630 713</b>	<b>19 076 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 882 889</b>	<b>128 227 297</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>713 454</b>	<b>-2 197 105</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	578 760	555 962
	<b>1 292 214</b>	<b>-1 641 143</b>
Erhållen ränta	73 440	57 670
Erlagd ränta	-751 057	-681 780
Erhållen utdelning	639	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>615 235</b>	<b>-2 265 253</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-296 145	983 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-436 668	-1 585 790
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-117 577</b>	<b>-2 867 482</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-584 369
Förvärv av finansiella tillgångar	-3 999 705	0
Avyttring av finansiella tillgångar	1 989 676	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 010 029</b>	<b>-584 369</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott	0	119 990
Balkongfond	45 610	31 809
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>45 610</b>	<b>151 799</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 081 996</b>	<b>-3 300 052</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 184 948</b>	<b>6 485 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 102 952</b>	<b>3 184 948</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vanadislunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %	200 - 20 år
Markanläggningar	10 %	10 år
Fastighetsförbättringar	2 %	50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 885 922	3 568 360
Övriga årsavgifter	51 574	10 053
Hysesintäkter, p-platser	1 599 783	1 381 772
Hysesintäkter, lokaler	2 600	6 300
Kabel-TV/Bredband	93 335	184 800
Övriga intäkter	56 016	76 248
Intäktsreduktion	0	-1 200
Vatten	48 000	66 249
El	146 498	424 716
Värme	504 000	422 407
<b>Summa</b>	<b>6 387 728</b>	<b>6 139 705</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	15	11
Arrendeintäkter	8 247	1 464
Elprisstöd	0	186 082
Övriga intäkter	0	201 150
Återbetaln. all Framtid	0	600
Övriga rörelseintäkter	0	200
<b>Summa</b>	<b>8 262</b>	<b>389 507</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	113 076	156 439
Besiktning och service	120 904	193 138
Städning	138 875	173 784
Övrigt	2 375	10 630
<b>Summa</b>	<b>375 230</b>	<b>533 990</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 563	10 125
Tvättstuga	5 578	9 979
Källarutrymmen	3 868	8 023
Soprum/miljöanläggning	0	15 120
Dörrar och lås/porttele	21 171	11 953
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 795
VA	5 044	5 023
Värme	4 416	70 186
Ventilation	17 193	33 985
El	4 850	0
Tak	31 500	19 375
Garage och p-platser	27 970	59 344
Försäkringsärende/vattenskada	0	148 598
<b>Summa</b>	<b>129 153</b>	<b>400 506</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	60 563	0
Trapphus/port/entré	72 500	2 803 255
Soprum/miljöanläggning	47 196	18 824
Dörrar och lås/porttele	186 292	0
VA	0	21 612
El	74 685	21 800
Balkonger	60 630	0
Staket/grind/terrass	43 699	0
Garage och p-platser	355 715	5 157
<b>Summa</b>	<b>901 279</b>	<b>2 870 648</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	637 026	918 993
Uppvärmning	1 227 411	1 180 636
Vatten	266 062	205 646
Sophämtning	100 932	76 197
<b>Summa</b>	<b>2 231 431</b>	<b>2 381 473</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	88 256	117 209
Bredband	53 441	26 441
Bredband/Kabeltv	35 105	129 772
Fastighetsskatt	232 805	228 810
<b>Summa</b>	<b>409 607</b>	<b>502 232</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	446 316	699 640
Förbrukningsmaterial	40 316	34 590
Programvaror	8 014	0
Juridiska kostnader	37 108	0
Revisionsarvoden	54 500	40 500
Ekonomisk förvaltning	136 226	217 169
Konsultkostnader	47 500	264 914
<b>Summa</b>	<b>769 980</b>	<b>1 256 813</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	200 463	163 575
Löner, arbetare	18 000	15 400
Sociala avgifter	68 635	45 719
<b>Summa</b>	<b>287 098</b>	<b>224 694</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	735 482	701 005
Övriga räntekostnader	5 965	-3 353
<b>Summa</b>	<b>741 447</b>	<b>697 652</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	129 291 892	126 957 523
Årets inköp	0	2 334 369
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>129 291 892</b>	<b>129 291 892</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 054 159	-4 534 970
Årets avskrivning	-538 644	-519 189
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 592 803</b>	<b>-5 054 159</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>123 699 089</b>	<b>124 237 733</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>60 051 393</i>	<i>60 051 393</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	103 400 000	103 400 000
Taxeringsvärde mark	212 000 000	212 000 000
<b>Summa</b>	<b>315 400 000</b>	<b>315 400 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	401 147	0
Årets inköp	0	401 147
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>401 147</b>	<b>401 147</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-36 773	0
Årets avskrivning	-40 116	-36 773
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-76 889</b>	<b>-36 773</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>324 258</b>	<b>364 374</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	23 125	23 125
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 125</b>	<b>23 125</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-23 125	-23 125
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-23 125</b>	<b>-23 125</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	241 737	223 449
Skattefordringar	111 350	111 350
<b>Summa</b>	<b>353 087</b>	<b>334 799</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 978	0
Försäkringspremier	44 133	0
Bredband	0	38 396
Förvaltning	0	24 063
Inkomsträntor	10 174	0
<b>Summa</b>	<b>225 285</b>	<b>62 459</b>

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	2 010 029	0
<b>Summa</b>	<b>2 010 029</b>	<b>0</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-12-31	3,07 %	17 000 000	17 000 000
<b>Summa</b>			<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
Varav kortfristig del			17 000 000	17 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 233	19 829
Städning	0	11 100
El	49 995	83 025
Uppvärmning	158 003	172 885
Vatten	39 769	29 510
Löner	6 000	6 000
Sociala avgifter	1 800	1 800
Utgiftsräntor	20 711	30 321
Förutbetalda avgifter/hyror	612 474	618 158
<b>Summa</b>	<b>913 985</b>	<b>972 628</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 500 000	25 500 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad renovering som nämns i underhållsplanen under kommande räkenskapsår gällande fasadens fönster-plåtar, fönsterbyte samt byte av balkongfronter mot Tulegatan är i sin helhet beroende av att bygglovsansökan godkänns. Bygglovsansökan är inskickad per december 2024. Inget svar eller godkännande per vecka 21 2025, varför inget slutgiltigt beslut ännu tagits avseende entreprenör eller tidsplan. Finansieringsbehovet beräknas preliminärt uppgå till 8-10 MSEK och kommer att lösas genom upptagande av banklån, detta är förberett och godkänt hos föreningens bank.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

David Stenlund Sager  
Styrelseledamot/Kassör

---

Filip Hammarnäs  
Styrelseledamot

---

Harald Landgren  
Styrelseledamot

---

Sharon Ester Ruben  
Styrelseledamot

---

Thomas Ensgård  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Parameter Revision AB  
Ronja Persson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.05.2025 17:08

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 21.05.2025 12:17

**DOCUMENT ID:**

rJZWEumo-lg

**ENVELOPE ID:**

SJeN\_7jblI-rJZWEumo-lg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vanadislunden, 769615-4322 - Årsredovisning 2024.  
pdf

19 pages

**SHA-512:**

411c7392c5341a30c4e851cfffdc3238e33d7a874de5ff0  
7679e071de3fc161cd3d914459f4ab01fb0b11f97c28551  
a296b3745425bab485e8e657478c250da8

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. FILIP HAMMARNÄS</b> filip.hammarneas@brfvana dislunden.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:18 21.05.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.11.152
<b>2. THOMAS ENSGÅRD</b> thomas.ensgard@brfvana dislunden.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:49 21.05.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.150.42
<b>3. DAVID STENLUND SAGER</b> david.sager@brfvana dislunden.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:11 21.05.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.98.174
<b>4. Sharon Ester Ruben</b> sharon.ruben@brfvana dislunden.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 15:59 21.05.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 185.169.74.79
<b>5. Harald Landgren</b> harald.landgren@brfvana dislunden.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 16:54 21.05.2025 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
<b>6. Ronja Kristina Persson</b> ronja.persson@parameter revision.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:08 21.05.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.143.128

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vanadislunden  
Org.nr. 769615-4322

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vanadislunden för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vanadislunden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 17:09

### SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 12:17

### DOCUMENT ID:

HkZ407sZII

### ENVELOPE ID:

B1xeVdmjbgg-HkZ407sZII

### DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA\_Föreningar.pdf

2 pages

### SHA-512:

896a9e5b961f31f3b5a4f2bfe0ac87ebfb81654ed0c19f65

12d5f71f772653b8bd1bf2c10675f476fed56f01ca64375

3f8e1aa5409465cb69266876682346c52

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	Signed	21.05.2025 17:09	eID	Swedish BankID
ronja.persson@parameter revision.se	Authenticated	21.05.2025 17:08	Low	IP: 20.91.143.128

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

## Attachments

No attachments 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

## 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