Årsredovisning 2025

Brf Vanadislunden

769615-4322

nabo

BytX1Q7lfx-BketQym7lfx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vanadislunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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

BytX1Q7lfx-BketQym7lfx

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILAN 24	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

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

Filip Hammarnäs	Ordförande
David Stenlund Sager	Styrelseledamot
Harald Landgren	Styrelseledamot
Sharon Ester Ruben	Styrelseledamot
Daniel Breeze	Suppleant
Lars Ågren	Suppleant

Valberedning

Lars Lundin
Richard Finder

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av två ledamöter i förening

Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-27. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

2026
- Byte av brandgasluckor garage
- Förbättringar i betong, garagegolv, brunnar
- Renovering utrymningsväg från garaget
- Byte garageport

2026-2027
- Byte av fasadplåtar
- Balkongrenovering
- Fönsterbyten

Avtal med leverantörer

Avfalls- och sophantering	SVOA
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo
Elhandel	Fortum Markets
Elnät	Ellevio
Fastighets- och ansvarsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	KONE
Infrastruktur för billaddning	ChargeNode
Mätning av hushållsel	IMD Sverige AB
Passersystem	MySec
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen justerat avgiftsuttaget genom att upphöra med debitering av terrass- och balkongavgifter enligt styrelsebeslut. Ordinarie årsavgifter har varit oförändrade under året. Förändringen har medfört att föreningens avgiftsintäkter totalt minskat med cirka 1 % jämfört med föregående år.

Övriga uppgifter

Huset har drabbats av en fuktinträngning i fasad och grundmur på ena gaveln. Omfattande undersökningar och åtgärder har genomförts under året vilket belastat föreningen med kostnader på cirka 450 TSEK. Åtgärdande, avfuktning och återställande fortskrider under början av 2026 och total kostnad förväntas uppgå till 1 MSEK.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 745 637	6 387 728	6 139 705	5 814 000
Resultat efter fin. poster	92 607	56 259	-2 837 087	-1 642 307
Soliditet (%)	85	85	85	84
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	308 400 000	315 400 000	315 400 000	315 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	730	722	531
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	74	72	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 624	2 624	2 624	2 624
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 201	2 201	2 201	2 201
Sparande / kvm totalyta, kr	120	201	20	283
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	82	119	118
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	159	153	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	27	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	278	276	298	265
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	4,33	4,12	1,22
Räntekänslighet (%)	3,92	4,02	5,0	5,0

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 318 691 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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	116 981 453	-	-	116 981 453
Upplåtelseavgifter	20 091 462	-	-	20 091 462
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balkongfond	196 575	-	-	196 575
Direkt kapitaltillskott	6 145 658	-	-	6 145 658
Balanserat resultat	-34 219 231	56 259	-	-34 162 972
Årets resultat	56 259	-56 259	92 607	92 607
Eget kapital	**109 252 176**	**0**	**92 607**	**109 344 783**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-34 162 972
Årets resultat	92 607
Totalt	**-34 070 365**

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-34 070 365
	-34 070 365

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 745 637	6 387 728
Övriga rörelseintäkter	3	164 701	8 263
Summa rörelseintäkter		**6 910 338**	**6 395 992**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 433 059	-4 046 699
Övriga externa kostnader	9	-1 064 694	-769 980
Personalkostnader	10	-310 716	-287 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-578 760	-578 760
Summa rörelsekostnader		**-6 387 229**	**-5 682 537**
RÖRELSERESULTAT		**523 109**	**713 455**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 190	84 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-483 691	-741 447
Summa finansiella poster		**-430 501**	**-657 195**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**92 607**	**56 260**
ÅRETS RESULTAT		**92 607**	**56 260**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	123 160 445	123 699 089
Markanläggningar	13	284 142	324 258
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**123 444 587**	**124 023 347**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**123 444 587**	**124 023 347**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		329 442	168 189
Övriga fordringar	16	108 756	353 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	365 706	225 285
Summa kortfristiga fordringar		**803 904**	**746 561**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	18	2 080 582	2 010 029
Summa kortfristiga placeringar		**2 080 582**	**2 010 029**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 786 897	1 102 952
Summa kassa och bank		**1 786 897**	**1 102 952**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 671 383**	**3 859 542**
SUMMA TILLGÅNGAR		**128 115 970**	**127 882 889**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 218 573	143 218 573
Balkongfond		196 575	196 575
Summa bundet eget kapital		**143 415 148**	**143 415 148**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 162 972	-34 219 231
Årets resultat		92 607	56 259
Summa fritt eget kapital		**-34 070 365**	**-34 162 972**
SUMMA EGET KAPITAL		**109 344 783**	**109 252 176**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	17 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		694 470	317 752
Skatteskulder		8 345	267 825
Övriga kortfristiga skulder		111 789	131 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	956 583	913 985
Summa kortfristiga skulder		**18 771 187**	**18 630 713**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**128 115 970**	**127 882 889**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**523 109**	**713 455**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	578 760	578 760
	1 101 869	**1 292 215**
Erhållen ränta	58 445	73 440
Erlagd ränta	-487 544	-751 057
Erhållen utdelning	654	639
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**673 424**	**615 236**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 343	-296 146
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	138 417	-436 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**754 498**	**-117 577**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	0	45 610
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**45 610**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**754 498**	**-71 967**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 112 981**	**3 184 948**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 867 479**	**3 112 981**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vanadislunden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	0,50 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Markanläggningar	10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 949 680	3 885 922
Övriga årsavgifter	4 410	51 574
Hyresintäkter, p-platser	1 621 415	1 599 783
Hyresintäkter, lokaler	7 100	2 600
Kabel-TV/Bredband	60 180	93 335
Vatten	97 744	48 000
El	325 602	146 498
Övriga intäkter	98 481	56 016
Värme	581 025	504 000
Summa	**6 745 637**	**6 387 728**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	16
Arrendeintäkter	8 532	8 247
Övriga intäkter	55 834	0
Övriga intäkter, moms	10 000	0
Övriga rörelseintäkter	90 332	0
Summa	**164 701**	**8 263**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	149 624	113 076
Besiktning och service	126 983	120 904
Städning	147 857	138 875
Övrigt	5 250	2 375
Summa	**429 714**	**375 230**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 563
Bostäder	8 212	0
Tvättstuga	20 193	5 578
Källarutrymmen	0	3 868
Dörrar och lås/porttele	44 875	21 171
VA	203 538	5 044
Värme	9 319	4 416
Ventilation	25 541	17 193
El	15 622	4 850
Tak	0	31 500
Balkonger	970	0
Garage och p-platser	69 593	27 970
Försäkringsärende/vattenskada	12 486	0
Temp. rep und eller projekt	599 443	0
Summa	**1 009 791**	**129 153**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	60 563
Trapphus/port/entré	0	72 500
Soprum/miljöanläggning	51 536	47 196
Dörrar och lås/porttele	0	186 292
Värme	25 000	0
El	0	74 685
Tak	31 500	0
Fönster	148 985	0
Balkonger	0	60 630
Staket/grind/terrass	0	43 699
Garage och p-platser	0	355 715
Summa	**257 021**	**901 279**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	639 625	637 026
Uppvärmning	1 230 330	1 227 411
Vatten	275 296	266 062
Sophämtning	74 018	100 932
Summa	**2 219 269**	**2 231 431**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	135 901	88 256
Bredband	0	53 441
Bredband/Kabeltv	60 970	35 105
Arvode teknisk förvaltning	91 577	0
Fastighetsskatt	228 816	232 805
Summa	**517 264**	**409 607**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra,parkering/garage	565 919	403 485
Förbrukningsmaterial	11 828	40 316
Programvaror	13 451	8 014
Övriga förvaltningskostnader	233 545	42 831
Juridiska kostnader	49 375	37 108
Övriga arvoden	6 000	0
Revisionsarvoden	51 844	54 500
Ekonomisk förvaltning	96 765	136 226
Konsultkostnader	99 101	47 500
Återvunnen moms	-63 133	0
Summa	**1 064 694**	**769 980**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	228 938	200 463
Löner, arbetare	6 000	18 000
Sociala avgifter	75 778	68 635
Summa	**310 716**	**287 098**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	479 142	735 482
Övriga räntekostnader	4 549	5 965
Summa	**483 691**	**741 447**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	129 291 892	129 291 892
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**129 291 892**	**129 291 892**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 592 803	-5 054 159
Årets avskrivning	-538 644	-538 644
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 131 447**	**-5 592 803**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**123 160 445**	**123 699 089**
I utgående restvärde ingår mark med	*60 051 393*	*60 051 393*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 400 000	103 400 000
Taxeringsvärde mark	194 000 000	212 000 000
Summa	**308 400 000**	**315 400 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	401 147	401 147
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**401 147**	**401 147**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-76 889	-36 773
Årets avskrivning	-40 116	-40 116
Utgående ackumulerad avskrivning	**-117 005**	**-76 889**
Utgående restvärde enligt plan	284 142	324 258

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 125	23 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**23 125**	**23 125**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 125	-23 125
Utgående ackumulerad avskrivning	**-23 125**	**-23 125**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	108 756	241 737
Skattefordringar	0	111 350
Summa	**108 756**	**353 087**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 851	170 978
Fastighetsskötsel	33 685	0
Försäkringspremier	45 879	44 133
Förvaltning	27 027	0
Inkomsträntor	4 264	10 174
Summa	**365 706**	**225 285**

NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	2 080 582	2 010 029
Summa	**2 080 582**	**2 010 029**

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,21 %	17 000 000	17 000 000
Summa			**17 000 000**	**17 000 000**
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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 595	25 233
El	58 220	49 995
Uppvärmning	173 510	158 003
Vatten	45 422	39 769
Löner	0	6 000
Sociala avgifter	0	1 800
Utgiftsräntor	16 858	20 711
Förutbetalda avgifter/hyror	643 978	612 474
Summa	**956 583**	**913 985**

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 500 000	25 500 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen står inför planerade investeringar avseende fönsterbyte och balkongrenovering under 2026. Projekten syftar till att säkerställa byggnadens långsiktiga tekniska status samt minska framtida underhållsrisker. Med anledning av projektet har styrelsen beslutat om att ta upp ett nytt lån på upp till 15 MSEK.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Stockholm

Filip Hammarnäs
Ordförande

David Stenlund Sager
Styrelseledamot

Harald Landgren
Styrelseledamot

Sharon Ester Ruben
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified BYTX1Q7LFX-BKETQYM7LFX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.05.2026 09:34

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 26.05.2026 15:24

DOCUMENT ID:
BketQym7lfx

ENVELOPE ID:
BytX1Q7lfx-BketQym7lfx

DOCUMENT NAME:
Brf Vanadislunden, 769615-4322 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
12c13ee5759935e0a6c1f92f28b7f5bc1ff7c3c8b6d269bcba003e9f154247046a60ccdd5f21a8317466ec8a3450113324ea5f2a186aa765229b5101d0197d81

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
1. FILIP HAMMARNÄS	**Signed**	**26.05.2026 15:26**	**eID**	**Swedish BankID**
filip@hammarnas.se	Authenticated	26.05.2026 15:25	Low	IP: 82.183.11.152
2. DAVID STENLUND SAGER	**Signed**	**26.05.2026 15:41**	**eID**	**Swedish BankID**
david.sager@brfvanadislunden.se	Authenticated	26.05.2026 15:41	Low	IP: 82.183.11.144
3. Harald Landgren	**Signed**	**28.05.2026 06:50**	**eID**	**Swedish BankID**
harald.landgren@gmail.se	Authenticated	28.05.2026 06:49	Low	IP: 84.208.185.192
4. Sharon Ester Ruben	**Signed**	**28.05.2026 08:41**	**eID**	**Swedish BankID**
sharon.ruben@brfvanadislunden.se	Authenticated	26.05.2026 16:48	Low	IP: 185.169.74.79
5. Ronja Kristina Persson	**Signed**	**28.05.2026 09:34**	**eID**	**Swedish BankID**
ronja.persson@parameterrevision.se	Authenticated	28.05.2026 09:30	Low	IP: 20.240.247.164

* 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 2025.

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 2025 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 Standard 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 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 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.

SJtXyXXgzl-ByFQJQQefx

Parameter REVISION

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 2025 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

SJtXyXXgzl-ByFQJQQefx

Parameter REVISION

SEALED BY Verified SJTXYXXGZL-BYFQJQQEFX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.05.2026 09:41

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 26.05.2026 15:24

DOCUMENT ID:
ByFQJQQefx

ENVELOPE ID:
SJtXyXXgzl-ByFQJQQefx

DOCUMENT NAME:
2025 Revisionsberättelse Brf Vanadislunden.pdf
2 pages

SHA-512:
64cab87775ac6bdb7b13a6e629b4dab39c45442492c88dc3b0a5e5fda4c198e54fb0e87b6e4d812645848ddda4345619d111f39e3ad75be59260c1349f7f9762

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Ronja Kristina Persson**	**Signed**	**28.05.2026 09:41**	**eID**	**Swedish BankID**
ronja.persson@parameterrevision.se	Authenticated	28.05.2026 09:34	Low	IP: 20.240.247.164

* 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