

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF VERDANDI 4

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen VERDANDI 4

Tid: Lördagen den 9 maj 2026, kl. 10:00

Plats: På Innergården

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."
14. Val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Verdandi 4
Org nr 702002-5123

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025 vilket sträcker sig från 2025-01-01 till 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, hade följande sammansättning:

		Vald till stämman
Azadeh Azarpeik	Ordförande	2027
Leif Sommar	Ledamot	2026
Ewa Wigaeus Tornqvist	Ledamot	2026
Marko Bogdanovic	Ledamot	2026
Christopher Cadman	Suppleant	2026
Jacob Mohlin	Suppleant	2026

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Till internrevisor för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes Åke Pousette.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Richard Lilliestråle (Avflyttad) och Alexander Garin Folkegård.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1 prisbasbelopp (58 800 kr) för 2025 i arvode till styrelsen.

Under året har en extra föreningsstämma hållits 2025-04-02 (se Väsentliga Händelser).

Verdandi 4 förvärvades 1918 och ligger i Stockholms Kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-26 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-04. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i fem plan och ett gårdshus i fyra plan. Fastighetens källarplan inrymmer, källarförråd, tvättstuga, bastu med dusch och toalett, gästtoalett och dusch samt ett hobbyrum. Värdeår 1930. Fastigheten med tillhörande mark innehas med äganderätt.

Fastigheten har 27 st. bostadsrätter, 2 st. lokaler och 1 st. hyresrätt.

Samtliga lägenheter förutom en är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna har under året hyrts ut till Legjo Bike Två.

Föreningen har varken p-platser eller garage.

Total boyta 1 860 m² varav hyreslägenhet 27 m², lokalyta 115 m². Sammanlagd yta: 1 975 m²

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2075. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 25 410 475 kr under kommande 50 år, varav 7 102 975 kr uppskattas vara periodiskt underhåll och 18 307 500 kr uppskattas vara investeringar.

Föreningens fastighet var under 2025 försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens vindprojekt inväntar byggnationen av T-banans nödutgång på Karlbergsvägen då byggnadsställningar ej kan sättas upp innan nödutgången färdigställts.

Föreningen har under året själva tagit över Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA och genomfört tre protokollförda ronder.

Styrelsen har genomfört upphandling av fastighetsförsäkring och beslutat att behålla Trygg Hansa under 2026.

Föreningen har restaurerat barnvagnsförrådet på innergården som under förra året utsattes för skadegörelse.

Torktummlaren i tvättstugan lagades med en "speciallösning" av Electrolux då reservdelar inte längre är tillgängliga.

Nytt avtal är tecknat med Energi2 om fortsatt elleverans under 2026.

Mindre VVS-åtgärder i hyreslägenheten är genomförda. Ventiler till vatten är bytta (V&K), likaså är koksblandare, vattenlås till handfatet samt WC-stol utbytta.

En extra föreningsstämma har genomförts angående gemensamt bredband till alla lägenheter i föreningen. Efter godkännande från stämman har avtal tecknats med Tele2 och kostnaden ingår nu i kvartalsavgiften.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför 2026.

För information om händelser efter räkenskapsårets slut hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 783 537	1 588 654	1 493 935	1 446 517
Resultat efter finansiella poster	kr	188 156	76 237	74 950	44 073
Soliditet	%	42	41	40	39
Likviditet	%	463	462	455	371
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	638	609	566	539
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	744	703	658	
Skuldsättning per kvm	kr	1 316	1 316	1 316	1 316
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 418	1 418	1 418	1 418
Energikostnad per kvm	kr	305	301	295	299
Räntekänslighet (grundavgift)	%	2,2	2,3	2,5	2,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	1,9	2,0	2,2	
Sparande per kvm	kr	197	141	102	124
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	65,98	81,13	74,18	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	144 998	5 846 551	2 005 566	-5 946 260	76 237
Reservering till yttre fond			260 700	-260 700	
Ianspråktagande av yttre fond					
Balansering av föregående års resultat				76 237	-76 237
Årets resultat					<u>188 156</u>
Belopp vid årets utgång	144 998	5 846 551	2 266 266	-6 130 723	188 156

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 130 723
Årets resultat	188 156
	<u>-5 942 567</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	142 060
I ny räkning balanseras	-6 084 627
	<u>-5 942 567</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	188 156
Dispositioner	-142 060
	<u>46 096</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 408 326
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 783 537	1 588 654
Övriga rörelseintäkter		284 654	0
Summa rörelseintäkter		2 068 191	1 588 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-985 274	-1 006 863
Övriga externa kostnader	5	-492 020	-156 510
Arvoden och personalkostnader	6	-149 539	-66 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 408	-201 408
Summa rörelsekostnader		-1 828 241	-1 430 992
Rörelseresultat		239 950	157 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	38 574	50 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 368	-132 050
Summa finansiella poster		-51 794	-81 425
Resultat efter finansiella poster		188 156	76 237
Årets resultat		188 156	76 237
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		188 156	76 237
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-142 060	-260 700
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		46 096	-184 463

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 573 616	2 775 024
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	144 280	144 280
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 717 896</u>	<u>2 919 304</u>
Summa anläggningstillgångar		2 717 896	2 919 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	5 251	21 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 634	96 405
Klientmedel i SHB		2 540 842	2 044 205
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 657 727</u>	<u>2 162 079</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		145 524	145 524
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>145 524</u>	<u>145 524</u>
Summa omsättningstillgångar		2 803 251	2 307 603
Summa tillgångar		5 521 147	5 226 907

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 998	144 998
Upplåtelseavgifter		5 846 551	5 846 551
Fond för yttre underhåll		2 266 266	2 005 566
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 257 815</u>	<u>7 997 115</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 130 723	-5 946 260
Årets resultat		188 156	76 237
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 942 567</u>	<u>-5 870 023</u>
Summa eget kapital		2 315 248	2 127 092
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 600 000	2 600 000
Leverantörsskulder		57 449	71 542
Skatteskulder		4 530	5 720
Övriga skulder		9 114	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		534 806	422 553
Summa kortfristiga skulder		<u>3 205 899</u>	<u>3 099 815</u>
Summa eget kapital och skulder		5 521 147	5 226 907

Kassaflödesanalys

**2025-01-01
-2025-12-31** **2024-01-01
-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 239 950 157 661

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 201 408 201 408

Erhållen ränta 26 584 38 911

Erhållna utdelningar 11 990 11 715

Erlagd ränta -90 368 -132 050

389 564 277 645

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 990 31 698

Ökning/minskning leverantörsskulder -14 093 -7 481

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 120 177 75 693

Kassaflöde från den löpande verksamheten 496 638 377 555

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 0

Årets kassaflöde 496 638 377 555

Likvida medel vid årets början 2 189 729 1 812 174

Likvida medel vid årets slut 2 686 367 2 189 729

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,70 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2026 har föreningens lokalhyresgäst försatts i konkurs. Styrelsen arbetar nu med att utreda situationen för att minimera de ekonomiska konsekvenserna samt undersöker förutsättningarna för uthyrning till ny hyresgäst.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 169 472	1 116 318
Hyror lokaler	264 996	213 852
Hyror bostäder	99 796	76 206
Elavgifter	202 320	172 602
Övriga hyresintäkter	24 000	25 300
Kabel-TV avgifter	24 138	0
Övriga intäkter	30 311	7 419
Brutto	1 815 033	1 611 697
Hysesförluster vakanser bostäder	-2 088	0
Övriga vakanser hyresförluster	-23 000	-12 000
Övriga hyresnedsättningar (avdrag gas)	-6 408	-11 043
Summa nettoomsättning	<u>1 783 537</u>	<u>1 588 654</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, el, kabel-TV och bredband för föreningens medlemmar. Kabel-TV debiteras per lägenhet och el debiteras utifrån individuell mätning för förbrukning (IMD). Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	72 068	97 575
Reparationer, löpande underhåll	56 010	89 761
Elavgifter	152 435	156 963
Uppvärmning	357 490	355 779
Vatten och avlopp	91 787	81 890
Renhållning	40 415	33 510
Försäkringar	66 249	64 636
Kabel-TV / Internet	74 096	50 008
Övriga fastighetskostnader	1 422	4 141
Fastighetsavgift/fastighetskatt	73 302	72 600
Summa driftskostnader	<u>985 274</u>	<u>1 006 863</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Kommunikation	7 506	6 767
Porto	147	0
Befarad förlust hyresfordringar	317 381	0
Revision	63 850	31 250
Föreningsmöten	1 456	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 085	54 240
Övriga förvaltningskostnader	25 598	12 068
Konsultarvoden	10 313	42 500
Medlems- och föreningsavgifter	9 684	9 684
Summa övriga externa kostnader	492 020	156 509

Upplysning till Revision; Det redovisade värdet för 2025 avser kostnader hänförliga till 2025 samt 2024. Det redovisade värdet för 2024 avser revisionskostnader hänförliga till 2023. Avvikelsen beror på att periodiseringar inte gjorts tidigare år.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	116 100	52 500
Sociala kostnader	33 439	13 711
Summa arvoden, personalkostnader	149 539	66 211

Upplysning till Arvode styrelse & Sociala kostnader; Det redovisade värdet för 2025 avser styrelsearvode och sociala kostnader för 2025 samt 2024. Det redovisade värdet för 2024 avser kostnader hänförliga till 2023. Avvikelsen beror på att periodiseringar inte gjorts tidigare år.

Föreningen har inte haft några anställa under året.

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt bankkonto	26 075	36 560
Övriga ränteintäkter	509	2 351
Utdelning Brandkontoret	11 990	11 715
Summa finansiella intäkter	38 574	50 626

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 448 613	7 448 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 448 613	7 448 613
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 190 729	-4 989 321
Årets avskrivningar	-201 408	-201 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 392 137	-5 190 729
Utgående planenligt värde	<u>2 056 476</u>	<u>2 257 884</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	517 140	517 140
Utgående planenligt värde	517 140	517 140
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 573 616</u>	<u>2 775 024</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 013 000	25 296 000
Taxeringsvärde mark	56 490 000	61 600 000
	<u>86 503 000</u>	<u>86 896 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	84 000 000	84 200 000
Lokaler	2 503 000	2 969 000
	<u>86 503 000</u>	<u>87 169 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	144 280	144 280
Utgående anskaffningsvärden	144 280	144 280
Redovisat värde	<u>144 280</u>	<u>144 280</u>

Det pågående vindsprojektet har avstannat på grund av andra byggnationer i närområdet. Se Väsentliga händelser.

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	5 251	10 969
Övriga fordringar	0	10 500
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 251</u>	<u>21 469</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank	3,072	2026-02-27	1 300 000
Swedbank	3,001	2026-03-27	1 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 600 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-2 600 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			2 600 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2025-12-31

2024-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

3 700 000

3 700 000

Summa ställda säkerheter

3 700 000

3 700 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser finns.

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-31.

Datum för signatur framgår av den elektroniska underskriften.

Azadeh Azarpeik
Ordförande

Leif Sommar
Ledamot

Ewa Wigaeus Tornqvist
Ledamot

Marko Bogdanovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Åke Pousette
Föreningsvald internrevisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

AZADEH AZARPEIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-01 08:46:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: AZADEH AZARPEIK

Azadeh Azarpeik

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.254.110.80

EWA WIGAEUS TORNQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-08 07:16:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EWA MARIA WIGAEUS
TORNQVIST

Ewa Wigaeus Tornqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.81.62

LEIF SOMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-31 15:56:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF SOMMAR

Leif Sommar

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.255.120.167

MARKO BOGDANOVIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-08 06:24:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARKO BOGDANOVIC

Marko Bogdanovic

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.31.63

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 08:26:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.101

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-09 16:08:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE POUSETTE

Åke Pousette

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.229.134.147

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI 4, org.nr 702002-5123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VERDANDI 4 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 maj 2025 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Verdandi 4 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 bemygdande 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Åke Pousette
Förtroendevald revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HEIDI NESTLEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 08:26:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.101

ÅKE POUSETTE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-09 16:10:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÅKE POUSETTE

Åke Pousette

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.229.134.147