

Årsredovisning 2024

Brf Verdandi 44

716416-5800



Välkommen till årsredovisningen för Brf Verdandi 44

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 1978-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-07-13.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Verdandi 44	1978	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 7 bostadsrätter om totalt 589 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Hübinette	Ordförande
Karin Evy Lovisa Welden	Styrelseledamot
Björn Jonas Modigh	Styrelseledamot
Caroline Birgitta Olburs	Styrelseledamot
Liselott Jangeborg	Styrelseledamot
Mikael Sundvall	Styrelseledamot
Moa Ekbohm	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av föreningens styrelse

Revisorer

Katarina Nyberg Auktoriserad revisor HQV

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2008** ● Byte av badrumsstammar samt renovering av badrum i samtliga då befintliga lägenheter
- 2011** ● Horisontella stammar i grunden filmade och befanns vara i gott skick
Ny undercentral för värme
- 2012** ● Renovering av samtliga fönster- både utvändigt och ytterbågarnas insida
- 2018** ● Reparation och målning av fasader mot gata och gård
Renovering av tak
- 2022** ● Ommålning av trapphuset

Planerade underhåll

- 2025** ● Kontroll av köksstammar genom filmning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Under året har det intagits offerter på renovering av takfönster, då dom har uppnått sin beräknade livslängd angående isoleringsförmåga och material. Inga beslut har tagits än så länge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-11-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 12 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	405 723	363 233	407 000	371 000
Resultat efter fin. poster	-60 530	-73 301	-106 764	-37 000
Soliditet (%)	76	75	76	75
Yttre fond	529 083	447 483	365 883	-
Taxeringsvärde	27 200 000	27 200 000	27 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	603	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	94	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 783	4 960	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 783	4 960	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	68	41	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	26	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	176	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	247	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	2,25	-	-
Räntekänslighet (%)	6,94	8,22	-	-

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

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

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

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Genomsnittlig skuldränta (%) - visar den genomsnittliga räntan som föreningen betalar på sina räntebärande skulder.

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).

Upplysning vid förlust

Ökade kostnader ligger grund till eventuell förlust. Den stora posten är fjärrvärme. Men också ökade avgifter såsom underhåll av värmesystem har tex höjts.

Styrelsen kommer att höja avgiften för att täcka de eventuella förluster om det inträffar.

Det har också diskuterats att medlemmarna ska lösa lånen i föreningen. För att minska räntekostnaderna för föreningen.

Styrelsen har också som mål att ändra stadgarna för att möjliggöra att vi kan sköta vår egen revision, då revisionskostnaden är ganska hög för en så liten förening och skulle ha en betydande effekt för totala ekonomin om den posten kunde elimineras.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	16 272	-	-	16 272
Upplåtelseavgifter	1 228	-	-	1 228
Fond, yttre underhåll	447 483	-	81 600	529 083
Uppskrivningsfond	9 956 552	-	-	9 956 552
Reservfond	757 120	-	-	757 120
Balanserat resultat	-1 984 065	-73 301	-81 600	-2 138 966
Årets resultat	-73 301	73 301	-60 530	-60 530
Eget kapital	9 121 289	0	-60 530	9 060 760

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 138 966
Årets resultat	-60 530
Totalt	-2 199 495

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	81 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 021
Balanseras i ny räkning	-2 278 074
	-2 199 495

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	405 723	363 233
Övriga rörelseintäkter	3	-1	14 678
Summa rörelseintäkter		405 722	377 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-246 653	-243 625
Övriga externa kostnader	8	-53 785	-46 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 632	-97 632
Summa rörelsekostnader		-398 070	-387 462
RÖRELSERESULTAT		7 652	-9 551
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		328	1 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-68 510	-65 195
Summa finansiella poster		-68 182	-63 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-60 530	-73 301
ÅRETS RESULTAT		-60 530	-73 301

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	11 854 584	11 946 588
Maskiner och inventarier	11	4 675	10 303
Summa materiella anläggningstillgångar		11 859 259	11 956 891
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 859 259	11 956 891
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 652	3 655
Övriga fordringar	12	17 226	16 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 851	18 920
Summa kortfristiga fordringar		40 729	39 473
Kassa och bank			
Kassa och bank		68 164	132 837
Summa kassa och bank		68 164	132 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		108 893	172 310
SUMMA TILLGÅNGAR		11 968 152	12 129 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 500	17 500
Uppskrivningsfond		10 713 672	10 713 672
Fond för yttre underhåll		529 083	447 483
Summa bundet eget kapital		11 260 255	11 178 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 138 966	-1 984 065
Årets resultat		-60 530	-73 301
Summa fritt eget kapital		-2 199 495	-2 057 366
SUMMA EGET KAPITAL		9 060 760	9 121 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 895 652	2 023 652
Summa långfristiga skulder		1 895 652	2 023 652
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		921 500	897 500
Leverantörsskulder		12 746	13 160
Skatteskulder		1 226	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	76 268	73 600
Summa kortfristiga skulder		1 011 740	984 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 968 152	12 129 201

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	7 652	-9 551
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	97 632	97 632
	105 284	88 081
Erhållen ränta	328	1 445
Erlagd ränta	-70 489	-53 628
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 123	35 898
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 256	-23 280
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 459	-4 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 326	8 327
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	150 000
Amortering av lån	-104 000	-104 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-104 000	46 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-64 674	54 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	132 837	78 510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	68 164	132 837

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Verdandi 44 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 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	2 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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.

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	405 734	355 272
Övriga intäkter	-11	7 961
Summa	405 723	363 233

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Försäkringsersättning	0	14 678
Summa	-1	14 678

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	15 408	13 244
Övrigt	0	5 081
Besiktning och service	7 814	13 183
Summa	23 222	31 508

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	3 021	0
Summa	3 021	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	17 510	15 171
Uppvärmning	98 294	103 930
Vatten	33 836	26 542
Sophämtning	29 476	22 135
Summa	179 116	167 778

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 777	31 802
Kabel-TV	2 476	1 176
Bredband	0	621
Fastighetsskatt	13 040	10 740
Summa	41 293	44 339

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	8 627	26 539
Revisionsarvoden	18 406	24 164
Ekonomisk förvaltning	26 752	-4 498
Summa	53 785	46 205

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 484	65 118
Övriga räntekostnader	26	77
Summa	68 510	65 195

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 537 344	13 537 344
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 537 344	13 537 344
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 590 756	-1 498 752
Årets avskrivning	-92 004	-92 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 682 760	-1 590 756
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 854 584	11 946 588
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 200 000</i>	<i>11 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
Summa	27 200 000	27 200 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 889	136 889
Utgående anskaffningsvärde	136 889	136 889
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-126 586	-120 958
Avskrivningar	-5 628	-5 628
Utgående avskrivning	-132 214	-126 586
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 675	10 303

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 736	15 717
Summa	16 736	15 717

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 375	0
Städning	1 360	0
Försäkringspremier	7 737	12 232
Förvaltning	7 379	6 688
Summa	18 851	18 920

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	1,08 %	500 000	560 000
Stadshypotek	2026-12-01	1,41 %	770 152	794 152
Stadshypotek	2025-01-02	4,30 %	747 500	747 500
Stadshypotek	2026-03-30	1,16 %	649 500	669 500
Stadshypotek	2025-03-27	3,85 %	150 000	150 000
Summa			2 817 152	2 921 152
Varav kortfristig del			921 500	897 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 697 152 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 369	5 695
El	1 720	1 789
Uppvärmning	12 513	14 482
Utgiftsräntor	9 588	11 567
Vatten	8 496	6 810
Förutbetalda avgifter/hyror	36 582	33 257
Summa	76 268	73 600

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 387 000	3 387 000

Underskrifter

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

Stockholm

Björn Jonas Modigh
Styrelseledamot

Caroline Birgitta Olburs
Styrelseledamot

Johan Hübinette
Ordförande

Karin Evy Lovisa Welden
Styrelseledamot

Liselott Jangeborg
Styrelseledamot

Mikael Sundvall
Styrelseledamot

Moa Ekbohm
Styrelseledamot

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

HQV
Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 12:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 09:50

DOCUMENT ID:

S1MCar-oZll

ENVELOPE ID:

rJehaSbjZle-S1MCar-oZll

DOCUMENT NAME:

Brf Verdandi 44, 716416-5800 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

SHA-512:

cc583889e01080dc5ceadc5bc4502a6214ce13ab1e630e7
a56750e11806af8308ee3407d3821b996e6348b920e28
06fc2871076bce7df82cd8dd18defc94d704b

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. MOA EKBOM moa.ekbom@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:02 21.05.2025 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 130.229.153.124
2. Karin Evy Lovisa Welden karin@welden.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 11:00 21.05.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.127.53
3. Liselott Ann-Christin Jang eborg liselottjangeborg@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 16:10 22.05.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. JOHAN HÜBINETTE johan@thedesign.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:36 22.05.2025 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.99.48
5. CAROLINE BIRGITTA OLB URS caroline.olburs@carmagi.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 20:04 26.05.2025 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.99.174
6. Björn Jonas Modigh jonas.modigh@handelsbanken.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 09:45 27.05.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
7. MIKAEL SUNDVALL mikael.sundvall@acnestudios.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:20 27.05.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.7.66
8. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 12:15 27.05.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.78.95

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 Bostadsrättsföreningen Verdandi 44

Org.nr 716416-5800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandi 44 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla 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,

förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Verdandi 44 för räkenskapsåret 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 räkenskaper. 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 min elektroniska underskrift

HQV Stockholm AB

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 12:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 09:50

DOCUMENT ID:

HJeAarZj-gx

ENVELOPE ID:

H1Zn6r-oWxe-HJeAarZj-gx

DOCUMENT NAME:

RB Verdandi.pdf

2 pages

SHA-512:

8a1802b4cd93114e6f0abb10e151ebb4e11bea9fc0c2cc
0c4b8e5b9e30a2f1908051f982487073a3f5ba17164a09
1bf34ce06a421609f9c09816e170d592d43a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	Signed	27.05.2025 12:15	eID	Swedish BankID
katarina.nyberg@hqvsthl m.se	Authenticated	27.05.2025 12:14	Low	IP: 135.225.78.95

* 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