

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Verdandigården

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Verdandigården, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 29 november 2023.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Fålhagen 17:5 består av 3 st flerbostadshus med totalt 95 st bostadsrätter. Total bostadsyta uppgår till 6 240 kvm, lokalyta 84 kvm samt garage 1 850 kvm. I fastigheten finns 74 st garageplatser, 13 st förråd och en lokal. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök	1 068 kvm
35 st 2 rum och kök	2 030 kvm
28 st 3 rum och kök	2 140 kvm
7 st 4 rum och kök	668 kvm
3 st 5 rum och kök	<u>333 kvm</u>
	6 239 kvm

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 149 102 000 kr varav markvärdet motsvarar 74 000 000 kr och byggnadsvärdet 75 102 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Behovet av åtgärder i fastigheten värderas löpande dels utifrån underhållsplanen, dels ifrån uppkommande behov. Fastigheten är i gott skick.

Styrelsen har låtit ta fram en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Ny underhållsplan från 2024 som uppdateras löpande. För att förväntade underhållsåtgärder skall kunna utföras rekommenderas att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 50-åriga underhållsplanen på 526 000 kr per år.

Föreningens bredbandsnät är anslutet till Bredband2.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande kontrakt med löpande ettårsavtal:

Ekonomisk förvaltning, Fastum AB

Lokalvård, Ren Jämt AB

Teknisk förvaltning, Bredablick Förvaltning Uppsala AB

Upphandlingar och strategiska beslut i övrigt hanteras av styrelsen. Den anvisade möjligheten att arvoda föreningsmedlemmar för extra insatser är värdefull och sparar föreningen stora kostnader för köpta tjänster. Styrelsen föreslår att även nästkommande år avsätta 50 000 kr till denna möjlighet.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 28 283 510 kronor.

Fastighetslånen är fördelade på sju lån hos SEB. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Underhållsplan

Föreningen har sedan några år en egenutvecklad plan för kommande underhåll vilken till viss del har kostnadsuppskattningar. Den uppdateras kontinuerligt -utifrån genomförda åtgärder och ses därför är som ett arbetsmaterial för styrelsen. Den senaste uppdateringen är från mars 2025.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2024, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Marie Björling	Ordförande
Fredrik Andersson	Ledamot
Anette Segerlund	Ledamot
Eva Collini	Ledamot
Rasmus Hedin	Ledamot
Ulf Gradin	Suppleant
Mathias Jansson	Suppleant
Alexander Johansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av Fredrik Andersson, Marie Björling och Rasmus Hedin.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har utbetalts 209 500 kr i fasta arvoden. Till den föreningsvalde revisorn har utgått ett arvode om 5 000 kr och till suppleant 500 kr, samt 4 500 kr till valberedningen.

Revisorer

Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB

Amanda Klevefelt, förtroendevald intern revisor

Erik Häggström, förtroendevald suppleant

Valberedning

Linnea Sundstedt, sammankallande
Alf Nilsson
Katarzyna Dabrowska

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av vattenstammar samt vissa värmestammar, har genomförts under 2024. I samband med detta arbete har förberedelser och installation för Individuell mätning och debitering, IMD, gjorts. IMD innebär här att tappvarmvatten kan mätas separat på lägenhetsnivå.

Årsavgifterna höjdes med 7 % under 2024. Hyran för garageplats höjdes till 850 kr/mån.

Lån - Tre av föreningens lån har omsatts och villkorsändrats.

Grindar - Ny gånggrind har installerats mot Frodeplan samt stödhjul har monterats på grinden vid Norrtäljegatan 1A/3A.

Hobbyrummet Nytt kylskåp inköpt, nya el-installationer och byte av armatur har genomförts.

Garaget Ny motor till nedre porten har installerats.

Lekplatsen En säkerhetskontroll har utförts och smärre brister har åtgärdats.

Gården Årlig beskärning av träd samt återplantering av buskar och växter på gården har genomförts.

Normalt löpande underhåll/reparationer av hissar, maskiner i tvättstugor, och fastigheten i övrigt inklusive årlig brandöversyn har genomförts.

Trivselgruppen har arrangerat ett antal samkväm för medlemmarna under året.

Tappvattenrenoveringen slutfördes i december.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 137 medlemmar fördelade på 95 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 överlåtelser skett och 4 andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 507	5 089	4 701	4 401
Resultat efter finansiella poster	-872	-728	-183	-35
Soliditet (%)	7	12	15	20
Likviditet (%)	14	38	65	26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	760	722	675	631
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 460	2 426	2 473	1 776
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 533	3 178	3 239	2 326
Sparande per kvm (kr/kvm)	34	30	61	97
Räntekänslighet (%)	6	4	5	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	189	203	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	87	89	89

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade reparations- och underhållskostnader samt räntekostnader då föreningen tagit fler lån under året, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att höja årsavgifterna 2025, se not 16. Framtida större underhåll beräknas bli finansierade med upptagande av nya lån och höjningar av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	662 962	4 742 819	-1 662 711	-727 688	3 015 382
Disposition av föregående års resultat:		326 822	-1 054 510	727 688	0
Årets resultat				-871 889	-871 889
Belopp vid årets utgång	662 962	5 069 641	-2 717 221	-871 889	2 143 493

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 717 221
årets förlust	-871 889
	-3 589 110

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	526 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-278 918
i ny räkning överföres	-3 836 192
	-3 589 110

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 507 285	5 088 765
Övriga rörelseintäkter		21 257	110 317
Summa rörelseintäkter		5 528 542	5 199 082
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 634 520	-3 597 956
Övriga externa kostnader	4	-616 246	-510 021
Personalkostnader	5	-276 272	-289 082
Avskrivningar		-867 346	-797 791
Summa rörelsekostnader		-5 394 384	-5 194 850
Rörelseresultat		134 158	4 232
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 573	10 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 029 620	-745 108
Summa finansiella poster		-1 006 047	-731 920
Resultat efter finansiella poster		-871 889	-727 688
Årets resultat		-871 889	-727 688

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	28 108 506	19 112 623
Inventarier, verktyg och installationer	9	615 695	700 929
Pågående nyanläggningar	10	1 098 831	1 098 831
Summa materiella anläggningstillgångar		29 823 032	20 912 383
Summa anläggningstillgångar		29 823 032	20 912 383
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 888
Övriga fordringar	11	2 741 143	4 017 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	335 368	369 432
Summa kortfristiga fordringar		3 076 511	4 393 882
Summa omsättningstillgångar		3 076 511	4 393 882
SUMMA TILLGÅNGAR		32 899 543	25 306 265

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

662 962

662 962

Fond för yttre underhåll

5 069 641

4 742 819

Summa bundet eget kapital

5 732 603

5 405 781

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 717 221

-1 662 711

Årets resultat

-871 889

-727 688

Summa fritt eget kapital

-3 589 110

-2 390 399

Summa eget kapital

2 143 493

3 015 382

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

8 594 750

10 625 000

Summa långfristiga skulder

8 594 750

10 625 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

19 688 760

9 207 590

Leverantörsskulder

1 776 083

1 653 962

Skatteskulder

14 668

14 334

Övriga skulder

149 876

156 144

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

531 913

633 853

Summa kortfristiga skulder

22 161 300

11 665 883

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 899 543

25 306 265

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-871 889

-727 687

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

867 346

858 810

Förändring skatteskuld/fordran

334

9 103

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-4 209

140 226

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

31 989

-170 216

Förändring av kortfristiga skulder

13 914

1 388 868

Kassaflöde från den löpande verksamheten

41 694

1 358 878

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-9 777 995

-3 002 453

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

47 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-9 777 995

-2 954 953

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

8 450 920

-379 080

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

8 450 920

-379 080

Årets kassaflöde

-1 285 381

-1 975 155

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 576 883

5 552 038

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 291 502

3 576 883

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent för byggnaden är viktad.

Byggnader	2-2,6%
Fastighetsförbättringar	3,33% - 20%
Markanläggningar	3,33%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 740 846	4 504 366
Hyror lokaler	115 895	84 526
P-plats och garage	631 633	492 227
Elavgifter, laddplatser	18 912	7 646
	5 507 286	5 088 765

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten, värme, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	266 915	255 305
Trädgårdsskötsel	13 313	0
Städkostnader	122 400	126 160
Snöröjning/sandning	6 875	17 588
Serviceavtal	12 289	18 653
Hisskostnader	30 008	72 533
Portar	0	2 069
Besiktningsskostnader	10 688	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3 849	26 083
Reparationer	338 284	545 623
Hissreparationer	166 740	59 814
Trädgård och utemiljö	0	7 000
Planerat underhåll	278 918	199 178
Fastighetsel	290 084	313 129
Uppvärmning	1 062 002	972 322
Vatten och avlopp	337 143	258 434
Avfallshantering	246 939	259 238
Försäkringskostnader	136 248	129 159
Kabel-tv	165 080	157 108
Bredband	132 960	132 960
Förbrukningsinventarier	3 294	11 128
Förbrukningsmaterial	10 492	34 472
	3 634 521	3 597 956

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	21 020	21 020
Fastighetsavgift	154 850	150 955
Telefoni	4 022	7 057
Hemsida	0	4 475
Porto	11 283	9 314
Föreningsgemensamma kostnader	31 552	31 055
Revisionsarvode	23 292	22 459
Ekonomisk förvaltning	270 100	154 039
Bankkostnader	4 420	2 996
Juridisk konsultation	75 237	15 829
Gåvor	4 200	2 200
Övriga poster	16 270	88 622
	616 246	510 021

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	209 500	219 150
Övriga arvoden	0	6 800
Revisionsarvode intern revisor	5 500	5 500
Arvode valberedning	4 500	4 500
Sociala avgifter	56 772	53 132
	276 272	289 082

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 246 989	12 712 436
Inköp	9 777 995	8 060 045
Utrangeringar	0	-1 525 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 024 984	19 246 989
Ingående avskrivningar	-5 686 173	-6 736 511
Utrangeringar	0	1 464 473
Årets avskrivningar	-464 737	-414 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 150 910	-5 686 173
Redovisat värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående redovisat värde	23 946 074	14 632 816
Taxeringsvärden byggnader	75 102 000	75 102 000
Taxeringsvärden mark	74 000 000	74 000 000
	149 102 000	149 102 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

Byte av fönster samt installation av belysningsstolpar.
Underhållsåtgärder av värme- och undercentral.
Vattenstam.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 087 154	6 087 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 087 154	6 087 154
Ingående avskrivningar	-2 801 098	-2 603 098
Årets avskrivningar	-198 000	-198 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 999 098	-2 801 098
Utgående redovisat värde	3 088 056	3 286 056

Not 8 Gårdsrenovering

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Ingående avskrivningar	-2 387 500	-2 268 125
Årets avskrivningar	-119 375	-119 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 506 875	-2 387 500
Utgående redovisat värde	1 074 376	1 193 751

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 134 024	565 439
Inköp	0	568 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 134 024	1 134 024
Ingående avskrivningar	-433 095	-366 814
Årets avskrivningar	-85 234	-66 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-518 329	-433 095
Utgående redovisat värde	615 695	700 929

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Avloppsrenovering och laddstolpar	0	6 725 008
Omklassificering	0	-6 725 008
Avloppsrenovering	1 098 831	1 098 831
	1 098 831	1 098 831

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	449 642	440 679
Avräkningskonto förvaltare	2 291 501	3 576 883
	2 741 143	4 017 562

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	41 472	41 270
Trygg-Hansa	143 053	136 248
Fastum AB	35 224	39 433
Returpappercentralen	7 742	15 442
Bredband2	11 080	11 080
Bredablick förvaltning	68 772	66 096
ITK	5 675	4 520
Uppsala Vatten, vatten	0	30 370
Uppsala Vatten, avfall	0	14 355
S.Trygghetsprodukter	0	6 678
Fortnox/Planima	0	2 488
El, självfaktura	1 875	1 452
Ej aviserade avgifter	20 475	0
	335 368	369 432

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB			0	924 540
SEB			0	2 218 250
SEB	2,57	2025-11-28	4 400 000	4 400 000
SEB	3,09	2025-12-28	833 760	914 800
SEB			0	600 000
SEB	3,60	2027-05-28	5 000 000	5 000 000
SEB	3,61	2025-07-28	5 625 000	5 775 000
SEB	4,17	2025-04-28	4 920 000	0
SEB	4,05	2025-05-28	3 910 000	0
SEB	2,63	2026-10-28	3 594 750	0
			28 283 510	19 832 590
Kortfristig del av långfristig skuld			19 688 760	9 207 590

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 401 040 kr

Lån som förfaller inom ett år: 19 287 720 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	21 273	4 463
Revision	21 000	21 696
Fastighetsel	38 949	38 922
Fjärrvärme	141 114	143 629
Övriga upplupna kostnader	11 098	3 210
Förutbetalda avgifter och hyror	298 479	421 933
	531 913	633 853

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 832 590	20 458 480
	28 832 590	20 458 480

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjs med 15 % från och med 1 januari 2025.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marie Björling
Ordförande

Anette Segerlund

Fredrik Andersson

Eva Collini

Rasmus Hedin

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Erik Häggström
Förtroendevald revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Verdandigården.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-25 13:38:07

Dokumentet är undertecknat av:

	ANETTE SEGERLUND (19570916XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 14:28:54
	ERIK ANDERS HÄGGSTRÖM (19780712XXXX) Föreningsrevisor	2025-04-25 12:56:23
	Rasmus Joakim Hedin (19980312XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 15:13:46
	Eva Birgitta Collini (19560712XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-22 14:31:32
	MARIE BJÖRLING (19590930XXXX) Ordförande	2025-04-22 14:52:24
	Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor	2025-04-25 13:38:07
	FREDRIK ANDERSSON (19750122XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 16:23:39

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Verdandigården.pdf (795069 byte)

AF70D3E1B286ECA8BCE7CADD9A2B4D08C981B0A9400266E0E8A256BBD06A26AF7572B33F36F09F216299
4F03CB39FFF90F8DFEF43E9116B17DACF50EF9BFA674

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verdandigården, org.nr 717600-8444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandigården för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda 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 huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Verdandigården för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Erik Häggström
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 13:39

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 22.04.2025 13:57

DOCUMENT ID:
S16XNbHylx

ENVELOPE ID:
Bk3QVWSklx-S16XNbHylx

DOCUMENT NAME:
Brf Verdandigården - Revisionsberättelse 2024 för digital signering.
pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ERIK ANDERS HÄGGSTRÖM erik.haggstrom@yahoo.com	Signed Authenticated	25.04.2025 12:58 25.04.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/12) IP: 45.130.87.13
Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	25.04.2025 13:39 24.04.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

068 128 784



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed