



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vasen 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Vaxholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasen 18	2004	Vaxholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret (Stockholms Stads Brandförsäkringskontor).

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 48 bostadsrätter på 2 824 kvm. Lokalyta garage 180 totalyta 3004 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Vikström	Styrelseledamot, Ordförande
Kristopher Ek	Styrelseledamot
Dan Fors	Styrelseledamot
Erik Östergren	Styrelseledamot
Kerstin Jältsäter	Styrelseledamot
Britt-Inger Hårdsten	Styrelsesuppleant
Martin Himmelstrand	Styrelsesuppleant

Valberedning

Tommy Bolander

Inger Sokolov

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023 ● Radonmätning + Åtgärd
- 2021-2022 ● Omvandling av Lokaler till Lägenheter (bygglov + marklov)
Samlingsledning Soldatgatan 29
- 2020-2021 ● Kärlskåp Avfall
- 2020 ● Energideklaration
Spolning av brunnar
- 2019-2021 ● OVK
Radonmätning + Åtgärd
- 2016 ● Rensning Stammar och Avlopp
- 2014 ● Underhåll Tak
- 2013 ● Byte till Säkerhetsdörrar
Underhåll Trapphus
- 2012 ● Byte av Garage- och Entrédörrar
- 2009 ● Förstärkning och Målning av Grunder
- 2008 ● Stambyte

Planerade underhåll

- 2025 ● Underhåll Garage- och Entrédörrar
Underhåll Tvättstuga + Torkrum

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Svealands Elbolag AB
El-nät	E.ON Energidistribution AB
Fjärrvärme	Adven Sverige AB
Markskötsel	JRF Mark AB
Snöröjning	JRF Mark AB
Teknisk förvaltning	Ett VVS AB
Trappstädning	Blänkande hus & hem i Stockholm AB
TV/Bredband	Telenor Sverige AB
Vatten/Avfall	Roslagsvatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Cykelförråd

Tvättstuga + Torkrum

14 Parkeringsplatser

15 Garageplatser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens tre lån är fortsatt bundna och sätts om 2025, 2026 och 2027.

Amortering sker enligt plan.

Övriga uppgifter

Omvandling av lokaler till lägenheter (påbörjat av lokalt byggbolag efter tecknade upplåtelseavtal).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse och 3 upplåtelse. Upplåtelseerna innehas av ett byggbolag för ombyggnation till lägenheter.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 562 329	2 464 392	2 370 137	2 404 906
Resultat efter fin. poster	-1 067 504	-540 018	-697 070	-432 298
Soliditet (%)	49	49	50	50
Yttre fond	1 444 631	677 531	1 082 179	1 350 876
Taxeringsvärde	59 255 000	59 255 000	59 255 000	50 130 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	918	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 963	9 979	9 248	9 278
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 781	8 795	8 809	8 838
Sparande per kvm totalyta, kr	-188	21	125	181
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	44	37	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	216	171	159	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	154	84	68	102
Energikostnad per kvm totalyta, kr	414	299	264	277
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,73	2,58	1,26	-
Räntekänslighet (%)	10,86	17,53	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -462 836.

Omvandling av lokaler till lägenheter samt omvandling av hyresrätt till bostadsrätt är vidtagna åtgärder inför framtiden och föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-08-31
Insatser	23 246 733	-	1 179 225	24 425 958
Upplåtelseavgifter	3 858 192	-	440 775	4 298 967
Fond, yttre underhåll	677 531	-	767 100	1 444 631
Balanserat resultat	-3 157 372	-540 018	-767 100	-4 464 490
Årets resultat	-540 018	540 018	-1 067 504	-1 067 504
Eget kapital	24 085 066	0	552 496	24 637 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 697 390
Årets resultat	-1 067 504
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-767 100
Totalt	-5 531 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	147 000
Balanseras i ny räkning	-5 384 993

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 562 329	2 464 392
Övriga rörelseintäkter	3	57 448	5 322
Summa rörelseintäkter		2 619 777	2 469 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 088 592	-1 538 808
Övriga externa kostnader	9	-129 979	-253 822
Personalkostnader	10	-150 575	-134 767
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457 668	-457 666
Summa rörelsekostnader		-2 826 814	-2 385 063
RÖRELSERESULTAT		-207 037	84 651
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 327	16 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-925 794	-641 047
Summa finansiella poster		-860 467	-624 668
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 067 504	-540 018
ÅRETS RESULTAT		-1 067 504	-540 018

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	44 062 382	44 520 050
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 062 382	44 520 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 062 382	44 520 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 852	0
Övriga fordringar	14	3 380 491	2 300 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 329	10 536
Summa kortfristiga fordringar		3 423 672	2 311 282
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 364 717	2 342 426
Summa kassa och bank		2 364 717	2 342 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 788 390	4 653 708
SUMMA TILLGÅNGAR		49 850 772	49 173 758

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 724 925	27 104 925
Fond för yttre underhåll		1 444 631	677 531
Summa bundet eget kapital		30 169 556	27 782 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 464 490	-3 157 372
Årets resultat		-1 067 504	-540 018
Summa fritt eget kapital		-5 531 993	-3 697 390
SUMMA EGET KAPITAL		24 637 563	24 085 066
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 748 983	24 708 983
Summa långfristiga skulder		24 748 983	24 708 983
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	40 000	120 000
Leverantörsskulder		3 628	10 174
Skatteskulder		6 187	4 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	414 411	245 316
Summa kortfristiga skulder		464 226	379 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 850 772	49 173 758

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-207 037	84 651
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	457 668	457 666
	250 631	542 316
Erhållen ränta	40 702	5 842
Erlagd ränta	-837 282	-640 498
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-545 949	-92 339
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 282	7 714
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	76 006	8 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-479 225	-76 204
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 620 000	0
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 580 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 100 775	-116 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 636 335	4 752 539
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 737 110	4 636 335

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vasen 18 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 - 5 %
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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	2 282 822	2 084 781
Hysesintäkter bostäder	148 604	255 816
Hysesintäkter garage	107 692	103 828
Hysesintäkter garage, moms	0	5 024
Pantsättningsavgift	2 865	3 423
Överlåtelseavgift	8 598	3 834
Andrahandsuthyrning	11 750	7 671
Öres- och kronutjämning	-2	15
Summa	2 562 329	2 464 392

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	9 148	0
Övriga intäkter	0	5 322
Försäkringsersättning	48 300	0
Summa	57 448	5 322

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	15 433	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	65 132	33 395
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 438
Städning enligt avtal	56 500	54 288
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 625	0
Brandskydd	67 656	0
Myndighetstillsyn	0	1 943
Gemensamma utrymmen	190	0
Snöröjning/sandning	113 390	87 875
Förbrukningsmaterial	0	430
Summa	320 926	192 369

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Bostadsrättslägenheter	0	66 600
Tvättstuga	11 554	7 129
VVS	1 985	1 860
Ventilation	0	656
Summa	13 539	76 245

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Installationer	147 000	0
Summa	147 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	122 454	123 783
Uppvärmning	610 622	482 274
Vatten	434 819	236 774
Sophämtning/renhållning	145 541	87 703
Grovsopor	0	12 764
Summa	1 313 436	943 297

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	32 883	30 474
Självrisk	0	46 995
Bredband	168 018	158 606
Fastighetsskatt	92 790	90 822
Summa	293 691	326 897

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tele- och datakommunikation	4 488	4 488
Juridiska åtgärder	5 797	37 750
Inkassokostnader	511	511
Revisionsarvoden extern revisor	17 875	17 000
Fritids och trivselkostnader	3 908	2 515
Föreningskostnader	0	3 390
Förvaltningsarvode enl avtal	57 075	55 000
Överlåtelsekostnad	12 036	1 838
Pantsättningskostnad	4 300	788
Administration	12 538	20 632
Konsultkostnader	5 770	104 180
Föreningsavgifter	3 705	5 730
Föreningsavg ej avdragsgilla	1 976	0
Summa	129 979	253 822

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	35 975	29 767
Summa	150 575	134 767

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	925 617	641 047
Dröjsmålsränta	176	0
Summa	925 794	641 047

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 682 602	51 682 602
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 682 603	51 682 602
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 162 552	-6 704 886
Årets avskrivning	-457 668	-457 666
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 620 220	-7 162 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 062 382	44 520 050
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 251 472</i>	<i>13 251 472</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 850 000	33 850 000
Taxeringsvärde mark	25 405 000	25 405 000
Summa	59 255 000	59 255 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående	187 927	187 927
Inköp	0	0

Utgående anskaffningsvärde	187 927	187 927
-----------------------------------	----------------	----------------

Akkumulerad avskrivning

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående	-187 927	-187 927
Avskrivningar	0	0

Utgående avskrivning	-187 927	-187 927
-----------------------------	-----------------	-----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

0	0
----------	----------

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	8 099	6 837
Transaktionskonto	2 322 392	1 243 909
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
Summa	3 380 491	2 300 746

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader	1 168	0
Upplupna ränteintäkter	35 161	10 536
Summa	36 329	10 536

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-08-31	Skuld 2024-08-31	Skuld 2023-08-31
Swedbank	2025-09-25	4,10 %	7 138 983	7 138 983
Swedbank	2027-01-25	1,66 %	7 650 000	7 690 000
Swedbank	2026-02-25	4,17 %	10 000 000	10 000 000
Summa			24 788 983	24 828 983
Varav kortfristig del			40 000	120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 588 983 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna kostnader	17 730	0
Uppl kostnad Extern revisor	0	17 000
Uppl kostn räntor	100 865	12 354
Uppl kostn vatten	55 862	0
Uppl kostnad arvoden	17 999	8 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 625	2 639
Förutbet hyror/avgifter	216 330	204 923
Summa	414 411	245 316

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omvandling av lokaler till lägenheter (pågående av lokalt byggbolag). Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt (tecknat upplåtelseavtal mellan förening och köpare).

Underskrifter

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

Vaxholm

Dan Fors
Styrelseledamot

Erik Östergren
Styrelseledamot

Kerstin Jältsäter
Styrelseledamot

Kristopher Ek
Styrelseledamot

Peter Vikström
Styrelseledamot, Ordförande

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.02.2025 11:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.01.2025 14:13

DOCUMENT ID:

Byzl7dILu1l

ENVELOPE ID:

ryxmullOyl-Byzl7dILu1l

DOCUMENT NAME:

Brf Vasen 18, 769611-6941 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER VIKSTRÖM peter@gulfvaxholm.se	Signed Authenticated	28.01.2025 14:22 28.01.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 37.197.149.223
2. ERIK ÖSTERGREN erik.lindblom1@gmail.com	Signed Authenticated	28.01.2025 15:48 28.01.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 185.236.203.100
3. Kristopher Johan Lars Ek ringv8@hotmail.com	Signed Authenticated	30.01.2025 09:34 30.01.2025 08:38	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.57.101
4. Kerstin Elvy Margareta Jältsäter jaltis48@gmail.com	Signed Authenticated	02.02.2025 18:10 28.01.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.11.72
5. Dan Fredrik Carl Fors dan.fredrik.fors@gmail.com	Signed Authenticated	04.02.2025 10:00 04.02.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 197.158.83.51
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	04.02.2025 11:22 04.02.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.175.238

* 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Vasen 18, org.nr 769611-6941.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vasen 18 för räkenskapsåret 1 september 2023 – 31 augusti 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vasen 18 för räkenskapsåret 1 september 2023 – 31 augusti 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.02.2025 11:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.01.2025 14:13

DOCUMENT ID:

H1leXdUUOyl

ENVELOPE ID:

Hyym_810kg-H1leXdUUOyl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vasen 18 2023-2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	04.02.2025 11:23	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	04.02.2025 11:22	Low	IP: 2.69.175.238

* 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed