

Årsredovisning 2024

Brf Verdandi 2

716418-8158



Välkommen till årsredovisningen för Brf Verdandi 2

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 1984-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket.

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
Verdandi2	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925

Värdeåret är 1930

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 4 272 kvm och 3 lokaler om 828 kvm. Byggnadernas totalyta är 5544 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Norberg	Ordförande
Mats Ericson	Styrelseledamot
Bengt Åke Jutegård	Styrelseledamot
Cecilia Thydén	Styrelseledamot
Cristina Da Silva Apel	Styrelseledamot
Fredrik Thydén	Styrelseledamot
Mariella Zalbo Lundgren	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Lundgren, Andreas Gustafsson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av styrelsens ledamöter

Revisorer

Sverker Andersson	Revisor
Johan Wilhelm Broshammar	Internrevisor
Rävisor AB	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fönstermålning - Alla fönster o fönsterdörrar på husets gårdsida målade
Trapphusens entréer - Nya fasta heltäckande mattor i entré och hiss
- 2023** ● Garageport - Ny garageport med öppningsautomatik
Portikport - Uppgraderat ytskikt i form av ekfolie
- 2022** ● Trapphusens entréportar - Nya portar som återskapar ursprunglig stil
- 2021** ● Trapphusens marmorgolv - Slipning / polering av alla uppgångar från entré upp till vindsplan
- 2020** ● Fönstermålning - Alla fönster o fönsterdörrar på husets gatsida målade
- 2019** ● Energibesparing vindslägenheterna - Nya golvvärme-termostater
- 2018** ● Snörasskydd - Dubbla vertikala snöstopp på tak både gat- och gårdssida
Stamspolning - Samtliga lägenheter
- 2014-2017** ● Trapphusrenovering - Återskapa ursprunglig färgsättning o stil. Nya säkerhetsdörrar, postboxar, inbilning kablar, återställning hisskorgar, nytt låssystem. stil.
- 2014** ● Portiken 46B - Ny port mot innergård
- 2010** ● Förrådslänga och mur på innergård - Byte av takpannor och putsad
Ny värmecentral - Utbyte av gammal central från 1983
Innergårdens tätskikt - Lagning av sliten asfalt
Ventilation 93:an - Byte av tilluftstrummor i färgbutik
- 2009** ● Uppgraderad elförsörjning affärslokal - Restaurangens el omdragen och uppsäkrad
- 2008-2009** ● Värmeekonomiprojekt - Nya radiatorventiler lgh, trapphus, garage. Intrimmat för 21 grader i lgh, 18 grader i trapphus. Ny cirk. pump
- 2007-2008** ● Nya balkonger - 8 balkonger, 1 franskt fönster
Takomläggning - Huvudsakligen på gårdssidan, taktegel ersattes med plåt

2007	●	Brandutrymning - Utrymning från tak omlagd till de nya balkongerna 46A Balkongrenovering - Rivning och renovering av utskjutande balkonger
2006-2007	●	Stambyte V/A och el - Nya stammar för tappvatten och avlopp. Nya elstammar.
2005-2006	●	Fönster - Alla fönster renoverade utvändigt
2003	●	Nyinstallation hiss - Hissar anslutna till vindsvåningar

Planerade underhåll

2025	●	Innergården - Renovering av hela innergården Balkonger - Renovering av utslitna ytskikt (trall)
------	---	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Allabrf
Ekonomisk förvaltning (från 1/7)	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Hiss-service	Hissen
Hiss-besiktning	Hissbesiktningar i Sverige
Städning	Päronstäd
Snöskottning tak, värmekabelservice tak	Dimson
Snöskottning inergård	Veterankraft
Hämtning återvinningsrum	Ragn-Sells
Skadedjur, säkerhet, brand	Anticimex
Hämtning rest- o matavfall	Stockholm Vatten och Avlopp
Internet	Telia
Webbhotell, e-post, domän	Loopia
Bokslutsrevision	Rävisor
Fjärrvärme	Exergi
El	Ellevio

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhet i affärslokalerna

- ICA Mathörnan
- Restaurang Abyssinia
- Humble & Frank

Gemensamhetsutrymmen:

- Tvättstuga
- Återvinningsrum
- Cykelrum
- Barnvagnsutrymme

Parkeringsplatser, Bil o MC, för medlemmar. kösystem tillämpas:

- 4st bilplatser, 1st MC-plats på innergård
- 14st bilplatser, 2st MC-platser i garage

Hållbarhetsinformatlon:

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har ett återvinningsrum för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny ekonomisk förvaltare från 1/7-24.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 58 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 058 619	3 848 000	3 803 000	3 817 000
Resultat efter fin. poster	-298 248	158 509	68 000	695 000
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	3 438 684	3 286 988	-	-
Taxeringsvärde	212 200 000	212 200 000	212 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	278	352	353	308
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	28	29	30	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 909	5 215	5 092	
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 013	4 818	5 092	4 010
Sparande per kvm totalyta, kr	191	247	220	
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	10	-	
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	162	-	
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	21	-	
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	326	235	
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	-	-	
Räntekänslighet (%)	14	14	14	

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

Ökade räntekostnader och planerat underhåll/rep har ökat med ca 300 tkr från föregående år. Dock fortsatt positivt kassaflöde under året.

Styrelsen utvärderar kontinuerligt om det föreligger behov av att höja avgiften.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	60 564 000	-	-	60 564 000
Upplåtelseavgifter	3 028 623	-	-	3 028 623
Fond, yttre underhåll	3 286 988	-	427 050	3 714 038
Balanserat resultat	-647 307	158 509	-427 050	-915 848
Årets resultat	158 509	-158 509	-298 248	-298 248
Eget kapital	66 390 813	0	-298 248	66 092 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-915 848
Årets resultat	-298 248
Totalt	-1 214 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	636 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-697 603
Balanseras i ny räkning	-1 152 493
	-1 214 096

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	4 058 619	3 847 797
Övriga rörelseintäkter	3	35 596	118 985
Summa rörelseintäkter		4 094 215	3 966 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 750 455	-2 256 903
Övriga externa kostnader	9	-158 805	-148 754
Personalkostnader	10	-142 336	-124 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-660 045	-651 723
Summa rörelsekostnader		-3 711 641	-3 181 796
RÖRELSERESULTAT		382 574	784 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 554	40 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-722 376	-666 898
Summa finansiella poster		-680 822	-626 477
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-298 248	158 509
ÅRETS RESULTAT		-298 248	158 509

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	79 407 569	80 066 726
Maskiner och inventarier	13	-1	887
Summa materiella anläggningstillgångar		79 407 568	80 067 613
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 410 368	80 070 413
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 730	473 816
Övriga fordringar	15	5 385	26 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	109 518	40 031
Summa kortfristiga fordringar		149 633	540 233
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 417 956	3 927 951
Summa kassa och bank		4 417 956	3 927 951
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 567 589	4 468 184
SUMMA TILLGÅNGAR		83 977 957	84 538 597

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 592 623	63 592 623
Fond för yttre underhåll		3 714 038	3 286 988
Summa bundet eget kapital		67 306 661	66 879 611
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-915 848	-647 307
Årets resultat		-298 248	158 509
Summa fritt eget kapital		-1 214 096	-488 798
SUMMA EGET KAPITAL		66 092 565	66 390 813
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 702 875	16 702 875
Leverantörsskulder		109 175	149 903
Skatteskulder		14 628	13 185
Övriga kortfristiga skulder		-5 964	336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 064 677	1 281 485
Summa kortfristiga skulder		17 885 392	18 147 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 977 957	84 538 597

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	382 574	784 985
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	660 045	651 723
	1 042 619	1 436 708
Erhållen ränta	81 585	40 421
Erlagd ränta	-718 156	-666 898
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	406 048	810 231
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	350 569	319 582
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-266 612	277 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 005	1 407 083
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	490 005	1 407 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 927 951	2 520 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 417 956	3 927 951

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Verdandi 2 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 - 6,66 %
---------	--------------

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	1 152 819	1 155 624
Hysesintäkter, bostäder	147 840	140 796
Hysesintäkter, lokaler	2 451 390	2 227 624
Hysesintäkter, p-platser	299 700	298 750
Övriga intäkter	6 870	25 003
Summa	4 058 619	3 847 797

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	0
Övriga rörelseintäkter	5 098	660
Övriga intäkter	30 495	118 325
Summa	35 596	118 985

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	28 602	32 024
Städning	100 157	80 313
Övrigt	0	22 133
Besiktning och service	21 336	31 723
Snöskottning	22 734	21 699
Summa	172 830	187 892

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	118 585	110 553
Lokaler	0	10 718
Tvättstuga	6 964	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	38 199
Värme	16 273	0
El	5 938	0
Hissar	11 730	0
Tak	10 663	0
Fasader	0	11 176
Temp. rep und eller projekt	30 000	0
Summa	200 153	170 646

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	484 304	185 137
Fasader	0	23 813
Fönster	153 299	0
Gård/markytor	60 000	0
Summa	697 603	208 950

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	62 925	55 325
Uppvärmning	878 361	899 257
Vatten	150 782	115 939
Sophämtning	148 994	121 520
Summa	1 241 062	1 192 041

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 178	82 196
Självrisker	4 178	0
Bredband	78 804	85 974
Fastighetsskatt	330 647	329 204
Summa	438 807	497 374

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	36 059	32 575
Förbrukningsmaterial	193	7 182
Juridiska kostnader	8 625	0
Revisionsarvoden	31 250	30 251
Ekonomisk förvaltning	79 303	52 126
Konsultkostnader	3 375	26 619
Summa	158 805	148 754

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	110 999	97 100
Sociala avgifter	31 337	27 317
Summa	142 336	124 417

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	719 513	666 246
Övriga räntekostnader	2 863	652
Summa	722 376	666 898

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 367 282	0
Årets inköp	0	92 367 282
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 367 282	92 367 282
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 300 556	0
Årets avskrivning	-659 157	-12 300 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 959 713	-12 300 556
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 407 569	80 066 726
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 196 741</i>	<i>35 196 741</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 600 000	58 600 000
Taxeringsvärde mark	153 600 000	153 600 000
Summa	212 200 000	212 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 437	0
Inköp	0	80 437
Utgående anskaffningsvärde	80 437	80 437
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-79 550	0
Avskrivningar	-888	-79 550
Utgående avskrivning	-80 438	-79 550
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	-1	887

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 377	100
Övriga fordringar	8	26 286
Summa	5 385	26 386

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 504	0
Fastighetsskötsel	3 521	0
Försäkringspremier	77 211	0
Förvaltning	12 282	0
Inkomsträntor	0	40 031
Summa	109 518	40 031

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,64 %	16 702 875	
Summa			16 702 875	0
Varav kortfristig del			16 702 875	16 702 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 702 875 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	347 779	1 281 485
Städning	7 500	0
El	4 640	0
Uppvärmning	103 312	0
Vatten	21 827	0
Utgiftsräntor	4 220	0
Förutbetalda avgifter/hyror	575 399	0
Summa	1 064 677	1 281 485

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av innergården - Styrelsen har gett Nabo's tekniska förvaltning uppdraget att ta in offerter för genomförande av en förhållandevis omfattande gårdsrenovering. När detta skrivs i februari 2025 har offertförfrågan skickats ut och målsättning är att välja leverantör under våren och projektstart före sommaren 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Norberg
Ordförande

Bengt Åke Jutegård
Styrelseledamot

Cecilia Thydén
Styrelseledamot

Cristina Da Silva Apel
Styrelseledamot

Fredrik Thydén
Styrelseledamot

Mariella Zalbo Lundgren
Styrelseledamot

Mats Ericson
Styrelseledamot

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

Johan Wilhelm Broshammar
Internrevisor

Sverker Andersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verdandi 2,
716418-8158**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Verdandi 2** för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Verdandi 2** för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Johan Wilhelm Broshammar
Internrevisor