



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vasen 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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
Upplýsning 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 Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 49 bostadsrätter om totalt 2 823 kvm. Byggnadernas totalyta är 2823 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Vikström	Styrelseledamot, Ordförande
Kristopher Ek	Styrelseledamot
Dan Fors	Styrelseledamot
Kerstin Jältsäter	Styrelseledamot
Martin Himmelstrand	Styrelseledamot
Jenny Leander	Styrelsesuppleant
Britt-Inger Hårdsten	Styrelsesuppleant, avgått augusti 2025

Valberedning

Tommy Bolander
Anna 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 2025-02-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025 ● Underhåll Garage- och Entrédörrar
Underhåll Tvättstuga + Torkrum
- 2022-2023 ● Radonmätning + Åtgärd
- 2021-2022 ● 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

2026 • Underhåll Källarutrymmen

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	NTG-Clean
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.

Amortering sker enl. plan.

Övriga uppgifter

Omvandling av lokaler till lägenheter (pågående av lokalt byggbolag).

Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 662 808	2 562 329	2 464 392	2 370 137
Resultat efter fin. poster	-968 559	-1 067 502	-540 018	-697 070
Soliditet (%)	52	49	49	50
Yttre fond	1 598 631	1 444 631	677 531	1 082 179
Taxeringsvärde	60 139 000	59 255 000	59 255 000	59 255 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	875	918	569	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	87,1	57,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 116	9 963	9 979	9 248
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 767	8 781	8 795	8 809
Sparande / kvm totalyta, kr	-92	-188	-29	122
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	43	44	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	225	216	171	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	129	154	84	68
Energikostnad / kvm totalyta, kr	405	414	299	264
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	3,73	2,58	1,26
Räntekänslighet (%)	10,42	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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	24 425 958	-	897 926	25 323 884
Upplåtelseavgifter	4 298 967	-	2 452 074	6 751 041
Fond, yttre underhåll	1 444 631	-147 000	301 000	1 598 631
Balanserat resultat	-4 464 490	-920 504	-301 000	-5 685 993
Årets resultat	-1 067 504	1 067 504	-968 561	-968 561
Eget kapital	24 637 563	0	2 381 439	27 019 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 384 993
Årets resultat	-968 561
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 000
Totalt	-6 654 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	81 875
Balanseras i ny räkning	-6 572 679

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 662 808	2 562 329
Övriga rörelseintäkter	3	0	57 448
Summa rörelseintäkter		2 662 808	2 619 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 884 378	-2 088 592
Övriga externa kostnader	9	-197 127	-129 979
Personalkostnader	10	-276 973	-150 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-457 668	-457 668
Summa rörelsekostnader		-2 816 146	-2 826 814
RÖRELSERESULTAT		-153 338	-207 037
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 285	65 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-836 508	-925 794
Summa finansiella poster		-815 223	-860 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-968 561	-1 067 504
ÅRETS RESULTAT		-968 561	-1 067 504

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	43 604 714	44 062 382
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 604 714	44 062 382
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 604 714	44 062 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 938	6 852
Övriga fordringar	14	3 086 551	3 380 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 797	36 329
Summa kortfristiga fordringar		3 160 287	3 423 672
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 673 800	2 364 717
Summa kassa och bank		5 673 800	2 364 717
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 834 087	5 788 390
SUMMA TILLGÅNGAR		52 438 801	49 850 772

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 074 925	28 724 925
Fond för yttre underhåll		1 598 631	1 444 631
Summa bundet eget kapital		33 673 556	30 169 556
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 685 993	-4 464 490
Årets resultat		-968 561	-1 067 504
Summa fritt eget kapital		-6 654 554	-5 531 993
SUMMA EGET KAPITAL		27 019 002	24 637 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 530 000	24 748 983
Summa långfristiga skulder		7 530 000	24 748 983
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 218 983	40 000
Leverantörsskulder		17 954	3 628
Skatteskulder		7 946	6 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	644 916	414 411
Summa kortfristiga skulder		17 889 799	464 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 438 801	49 850 772

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti

	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-153 338	-207 037
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	457 668	457 668
Erhållen ränta	46 721	40 702
Erlagd ränta	-836 514	-837 282
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-485 463	-545 949
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 818	-9 282
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	246 596	76 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-294 685	-479 225
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 350 000	1 620 000
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 310 000	1 580 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 015 315	1 100 775
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 737 110	4 636 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 752 424	5 737 110

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vasen 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2025-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	1,00 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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 1 724 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 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 375 100	2 282 822
Hysesintäkter bostäder	162 344	148 604
Hysesintäkter garage	106 518	107 692
Hysesintäkter p-plats	596	0
Pantsättningsavgift	5 865	2 865
Överlåtelseavgift	4 373	8 598
Administrativ avgift	3 675	0
Andrahandsuthyrning	4 338	11 750
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	2 662 808	2 562 329

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Elstöd	0	9 148
Försäkringsersättning	0	48 300
Summa	0	57 448

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	30 921	15 433
Fastighetsskötsel utöver avtal	765	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	64 963	65 132
Städning enligt avtal	70 976	56 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	2 625
Brandskydd	0	67 656
Myndighetstillsyn	3 410	0
Gemensamma utrymmen	0	190
Snöröjning/sandning	71 029	113 390
Summa	242 064	320 926

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tvättstuga	9 524	11 554
VVS	2 583	1 985
Elinstallationer	867	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	850	0
Fönster	5 750	0
Summa	19 574	13 539

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Installationer	0	147 000
Källare	81 875	0
Summa	81 875	147 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	145 058	122 454
Uppvärmning	633 922	610 622
Vatten	364 905	434 819
Sophämtning/renhållning	107 826	145 541
Grovsopor	9 570	0
Summa	1 261 281	1 313 436

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	16 944	32 883
Bredband	167 326	168 018
Fastighetsskatt	95 314	92 790
Summa	279 584	293 691

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	3 076	4 488
Juridiska åtgärder	0	5 797
Inkassokostnader	0	511
Revisionsarvoden extern revisor	18 000	17 875
Fritids och trivselkostnader	2 697	3 908
Föreningskostnader	4 800	0
Förvaltningsarvode enl avtal	54 496	57 075
Överlåtelsekostnad	6 122	12 036
Pantsättningskostnad	8 798	4 300
Administration	12 277	12 538
Konsultkostnader	15 837	5 770
Föreningsavgifter	4 024	3 705
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	1 976
Övriga externa kostnader	67 000	0
Summa	197 127	129 979

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	214 201	114 600
Arbetsgivaravgifter	62 772	35 975
Summa	276 973	150 575

Styrelsearvodet har inte periodiserats på ett korrekt sätt under tidigare räkenskapsår därav blir kostnaden större för detta år. Det betyder inte att styrelsen har tagit ut mer pengar utan enbart att tidigare kostnad inte varit kostnadsförda på rätt år och att detta rättats under år 24/25.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	836 481	925 617
Dröjsmålsränta	27	176
Summa	836 508	925 794

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 682 603	51 682 602
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 682 603	51 682 603
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 620 220	-7 162 552
Årets avskrivning	-457 668	-457 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 077 888	-7 620 220
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 604 714	44 062 382
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 251 472</i>	<i>13 251 472</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 532 000	33 850 000
Taxeringsvärde mark	22 607 000	25 405 000
Summa	60 139 000	59 255 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 927	187 927
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	187 927	187 927
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-187 927	-187 927
Årets avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-187 927	-187 927
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	7 927	8 099
Transaktionskonto	2 028 624	2 322 392
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
Summa	3 086 551	3 380 491

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	7 621	1 168
Förutbet försäkr premier	16 947	0
Förutbet bredband	15 015	0
Förutbet förvaltning	5 105	0
Upplupna intäkter	2 384	0
Upplupna ränteintäkter	9 725	35 161
Summa	56 797	36 329

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Swedbank	2025-09-25	4,10 %	7 138 983	7 138 983
Swedbank	2027-01-25	1,66 %	7 610 000	7 650 000
Swedbank	2026-02-25	4,17 %	10 000 000	10 000 000
Summa			24 748 983	24 788 983
Varav kortfristig del			17 218 983	40 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 548 983 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**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader	33 011	17 730
Uppl kostnad Fastskött entrepr	4 800	0
Uppl kostn el	9 598	0
Uppl kostnad Värme	14 203	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	0
Uppl kostn räntor	100 859	100 865
Uppl kostn vatten	65 832	55 862
Uppl kostnad Sophämtning	17 078	0
Uppl kostn bredband	4 538	0
Uppl kostnad arvoden	117 600	17 999
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	5 625
Förutbet hyror/avgifter	222 447	216 330
Summa	644 916	414 411

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Omvandling av lokaler till lägenheter (slutfört av lokalt byggbolag). Förbättrat gruppanslutningsavtal (TV/Bredband). Föreningens lån som löpte ut 2025 är omsatt och bundet till 2028.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-05.

Vaxholm

Dan Fors
Styrelseledamot

Kerstin Jältsäter
Styrelseledamot

Kristopher Ek
Styrelseledamot

Martin Himmelstrand
Styrelseledamot

Peter Vikström
Styrelseledamot, Ordförande

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

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRV Vasen 18 för räkenskapsåret 1 september 2024 – 31 augusti 2025.

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 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 BRV Vasen 18 för räkenskapsåret 1 september 2024 – 31 augusti 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ___ / ___ 20 ___ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ___ / ___ 20 ___

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____