



Välkommen till årsredovisningen för Brf Verdandi 3

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 1984-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-01 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
VERDANDI 3	1985	STOCKHOLM

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 676 kvm. Byggnadernas totalyta är 1676 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karianne Flemming Jones	Ordförande, sekreterare
Hans Lindahl	Kassör
Johan Litzén	Styrelseledamot
Alexander Baumann	Styrelseledamot

Valberedning

Kajsa Samuelson

Firmateckning

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

Revisorer

David Walman	Revisor	Rävisor AB
Jonas Norén	Revisorssuppleant	Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK
En ny tvättmaskin
- 2023** ● Stampolning av alla rör från alla lägenheter
Spolning av gårdsbrunnar
- 2022 - 2023** ● Optimering av värmesystemet - Injustering, byte av termostater, ventiler
- 2022** ● Byte av hissmotor
Besiktning av gasledning
- 2021** ● Renovering av befintliga takvärme. Nya kablar, givare och dosor
Fasadrenovering av hela fastigheten

Avtal med leverantörer

Distributionsavtal bredband	Bredband 2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Ellevio(Fortum)
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholms Exergi
Hiss - Jouravtal	Stockholms Hiss-service AB
Hämtning av hushållsopor	Stockholm Vatten och Avfall
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Nyttjanderättsavtal fibernät	Stokab
Styrelserådgivning	Bostadrätterna
Städning av trapphus	Päron Städ AB
Underhåll av värme i hänggränor och stuprör	Skarpenheds El

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tillfälligt uppehåll med amorteringar

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 259 866	1 184 467	984 022	923 818
Resultat efter fin. poster	-566 652	-1 054 322	-848 931	-596 000
Soliditet (%)	14	20	27	32
Yttre fond	1 051 372	919 915	958 085	705 828
Taxeringsvärde	71 600 000	71 600 000	71 600 000	60 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	736	640	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	86,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 560	4 563	4 540	4 625
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 516	4 520	4 291	4 372
Sparande per kvm totalyta, kr	-19	-14	-1	20
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	22	32	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	204	161	136	168
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	23	17	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	272	207	184	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,33	3,99	-	-
Räntekänslighet (%)	6,19	7,13	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -31 431 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Styrelsen anser dock att tillräckligt medel finns tillgängligt för att klara drift och underhåll över överskådlig tid.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	4 154 781	-	-	4 154 781
Upplåtelseavgifter	5 013 744	-	-	5 013 744
Fond, yttre underhåll	919 915	-	131 457	1 051 372
Balanserat resultat	-7 131 270	-1 054 322	-131 457	-8 317 049
Årets resultat	-1 054 322	1 054 322	-566 652	-566 652
Eget kapital	1 902 848	0	-566 652	1 336 197

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 185 592
Årets resultat	-566 652
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131 457
Totalt	-8 883 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	57 196
Balanseras i ny räkning	-8 826 504

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	1 259 866	1 184 467
Övriga rörelseintäkter	3	31 205	37 957
Summa rörelseintäkter		1 291 071	1 222 424
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-905 804	-808 394
Övriga externa kostnader	9	-88 257	-94 353
Personalkostnader	10	-66 209	-48 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 024	-1 031 024
Summa rörelsekostnader		-1 538 294	-1 982 068
RÖRELSERESULTAT		-247 223	-759 644
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 516	8 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-327 945	-302 723
Summa finansiella poster		-319 429	-294 678
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-566 652	-1 054 322
ÅRETS RESULTAT		-566 652	-1 054 322

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	8 411 637	8 872 586
Maskiner och inventarier	13	149 458	166 534
Summa materiella anläggningstillgångar		8 561 095	9 039 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 562 195	9 040 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 000	11 163
Övriga fordringar	15	628 975	639 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	33 528	16 771
Summa kortfristiga fordringar		665 503	667 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		665 503	667 376
SUMMA TILLGÅNGAR		9 227 699	9 707 596

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 168 525	9 168 525
Fond för yttre underhåll		1 051 372	919 915
Summa bundet eget kapital		10 219 897	10 088 440
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 317 049	-7 131 270
Årets resultat		-566 652	-1 054 322
Summa ansamlad förlust		-8 883 700	-8 185 592
SUMMA EGET KAPITAL		1 336 197	1 902 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	6 602 653
Summa långfristiga skulder		0	6 602 653
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 569 290	972 500
Leverantörsskulder		55 263	48 321
Skatteskulder		366	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	266 583	181 274
Summa kortfristiga skulder		7 891 502	1 202 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 227 699	9 707 596

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-247 223	-759 644
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	478 024	1 031 024
	230 801	271 380
Erhållen ränta	8 516	8 045
Erlagd ränta	-317 667	-300 177
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-78 349	-20 752
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 395	722
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	82 339	8 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 405	-11 772
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-5 863	-33 223
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 863	-33 223
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 268	-44 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	632 874	677 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	622 606	632 874

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Verdandi 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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	1,3 - 6,66 %
Maskiner och inventarier	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.

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	1 221 996	1 062 636
Servitutsavgäld	0	87 014
Bredband	28 080	28 080
Pantsättningsavgift	4 011	4 200
Överlåtelseavgift	5 732	2 521
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	-2	16
Summa	1 259 866	1 184 467

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	8 657
Återbäring försäkringsbolag	31 205	29 300
Summa	31 205	37 957

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	79 133	85 120
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	37 791
Städning enligt avtal	70 000	63 695
Städning utöver avtal	0	2 250
Hissbesiktning	1 575	1 500
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	20 000	0
Gårdkostnader	2 699	9 379
Gemensamma utrymmen	1 538	0
Serviceavtal	7 589	2 281
Förbrukningsmaterial	1 475	1 778
Summa	184 009	203 794

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	32 514
Tvättstuga	0	2 425
Dörrar och lås/porttele	0	12 481
VVS	0	29 500
Värmeanläggning/undercentral	4 288	0
Elinstallationer	0	8 750
Hissar	15 809	22 476
Summa	20 097	108 146

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	20 000	0
Tvättstuga	27 545	0
Ventilation	9 651	0
Summa	57 196	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	44 405	37 549
Uppvärmning	341 838	270 574
Vatten	68 865	38 112
Sophämtning/renhållning	80 689	39 894
Summa	535 797	386 129

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	58 101	53 373
Kabel-TV	0	2 362
Bredband	21 264	25 988
Fastighetsskatt	29 340	28 602
Summa	108 705	110 325

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	0
Revisionsarvoden extern revisor	12 738	12 738
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	0	745
Föreningskostnader	488	3 453
Förvaltningsarvode enl avtal	59 246	56 864
Överlåtelsekostnad	8 024	1 838
Pantsättningskostnad	6 020	6 304
Administration	572	1 996
Konsultkostnader	0	5 925
Bostadsrätterna Sverige	0	4 490
Summa	88 257	94 353

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	38 841
Arbetsgivaravgifter	13 709	9 456
Summa	66 209	48 297

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	327 945	302 723
Summa	327 945	302 723

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 052 504	17 052 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 052 504	17 052 504
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 179 918	-7 168 090
Årets avskrivning	-460 948	-1 011 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 640 867	-8 179 918
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 411 637	8 872 586
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>650 000</i>	<i>650 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	50 000 000
Summa	71 600 000	71 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	522 719	522 719
Utgående anskaffningsvärde	522 719	522 719
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-356 185	-336 989
Avskrivningar	-17 076	-19 196
Utgående avskrivning	-373 261	-356 185
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	149 458	166 534

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 100	1 100
Summa	1 100	1 100

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 369	6 196
Skattefordringar	0	372
Transaktionskonto	131 170	126 782
Borgo räntekonto	491 436	506 093
Summa	628 975	639 442

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 669	0
Förutbet försäkr premier	9 683	9 683
Förutbet bredband	14 176	7 088
Summa	33 528	16 771

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-05	3,25 %	629 970	635 833
Handelsbanken	2025-02-24	3,74 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,54 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	1,43 %	972 500	972 500
Handelsbanken	2025-03-27	3,54 %	1 824 000	1 824 000
Handelsbanken	2025-03-27	3,34 %	2 219 500	2 219 500
Handelsbanken	2025-09-05	3,42 %	523 320	523 320
Summa			7 569 290	7 575 153
Varav kortfristig del			7 569 290	972 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 137 310 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
Upplupna kostnader	170	0
Uppl kostnad Städning entrepr	5 000	0
Uppl kostn el	10 445	5 223
Uppl kostnad Värme	81 816	41 467
Uppl kostn räntor	24 081	13 803
Uppl kostn vatten	17 393	7 816
Uppl kostnad Sophämtning	15 252	6 649
Förutbet hyror/avgifter	112 426	106 316
Summa	266 583	181 274

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 800 000	7 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Alexander Baumann
Styrelseledamot

Hans Lindahl
Kassör

Johan Litzén
Styrelseledamot

Karianne Flemming Jones
Ordförande, sekreterare

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 15:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 11:32

DOCUMENT ID:

ByWpTbqxZeg

ENVELOPE ID:

rJe3ab9lbge-ByWpTbqxZeg

DOCUMENT NAME:

Brf Verdandi 3, 716418-6996 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS LINDAHL 2lindahl@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 12:45 13.05.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 13.48.24.210
2. Karianne Brox Flemming Jones kariannefjones@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:14 13.05.2025 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.235.73
3. JOHAN LITZÉN johan.b.litzen@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:35 13.05.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.156
4. Alexander Lars Peter Baumann alex.lp.baumann@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:46 13.05.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 62.127.130.81
5. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	Signed Authenticated	13.05.2025 15:05 13.05.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.120.141

* 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 Verdandi 3
716418-6996**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandi 3 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 Verdandi 3 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
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 15:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 11:32

DOCUMENT ID:

rka6W5gWxe

ENVELOPE ID:


H13a-9e-ex-rka6W5gWxe

DOCUMENT NAME:

rb Verdandi 3.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	 Signed Authenticated	13.05.2025 15:05 13.05.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.120.141

* 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