

Årsredovisning 2024

Brf Vedbäraren 21

716411-7439



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vedbäraren 21

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
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 1986-04-30. Stadgar registrerades 2017-09-07 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
Vedbäraren 21	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 3 006 kvm och 2 lokaler om 137 kvm. Byggnadernas totalyta är 3183 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ylva Hasselbom Martelius	Ordförande
Annika Bogeby Marklund	Styrelseledamot
Fredrik Engberg	Styrelseledamot
Karl Johan Anders Wall	Styrelseledamot
Noah Kaplan	Styrelseledamot
Oskar Aspegren	Styrelseledamot
Siv Baecklund	Styrelsesuppleant
Ulf Ericsson	Styrelseledamot
Johanna Vinthagen	Styrelsesuppleant

Valberedning

Bolle Tham

Maria Bystedt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Daniel Norberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har låtit utföra stamreovering av fyra lägenheter på Östermalmsgatan 96, inklusive en ny köksstudio. Vidare har en uppdatering av läckande ventiler och avstängningskranar för värmesystemet genomförts.

Övrigt underhåll inkluderar arbete i garage och hissar

De totala reparationskostnaderna för året uppgick till ca 787 tkr – en tydlig ökning från 232 tkr föregående år. Åtgärderna har genomförts för att säkerställa fastighetens funktion och förebygga framtida kostnader.

I samråd med S:t Eriks Hiss, har föreningen investerat i avancerade verktyg för hissunderhåll. Detta kommer bidra till effektivare service och kostnadsbesparingar framöver.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 593 303	2 571 524	2 357 472	2 176 956
Resultat efter fin. poster	-708 573	-42 792	-82 935	-327 586
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	3 257 962	2 969 598	2 618 734	2 342 870
Taxeringsvärde	150 513 000	150 513 000	150 513 000	105 659 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	784	716	654
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,1	85,8	85,5	84,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 122	6 207	6 293	6 378
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 416	5 492	5 862	5 941
Sparande per kvm totalyta, kr	55	256	238	257
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	29	26	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	183	149	128	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	26	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	204	176	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,92	1,05	0,99	0,99
Räntekänslighet (%)	7,81	7,92	8,79	9,75

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Detta är huvudsakligen till följd av renoveringen av garageytan, värmesystem och stambyte.

Garageytan kommer framledes att generera ett gott kassaflöde.

Samt att föreningen besitter två stycken hyresrätter som betingar ett högt värde och kan säljas som bostadsrätter i fall de blir vakanta.

Föreningen har vidare amorterat av 2.750.000 miljoner av lånen för att minska räntekostnaderna framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	77 063 566	-	-	77 063 566
Upplåtelseavgifter	5 432 815	-	-	5 432 815
Fond, yttre underhåll	2 969 598	-	288 364	3 257 962
Balanserat resultat	-12 854 306	-42 792	-288 364	-13 185 462
Årets resultat	-42 792	42 792	-708 573	-708 573
Eget kapital	72 568 881	0	-708 573	71 860 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 185 462
Årets resultat	-708 573
Totalt	-13 894 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 864
Att från yttre fond i anspråk ta	-57 344
Balanseras i ny räkning	-14 187 555
	-13 894 035

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	2 593 303	2 571 524
Övriga rörelseintäkter	3	1	-4
Summa rörelseintäkter		2 593 304	2 571 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 042 855	-1 379 100
Övriga externa kostnader	9	-227 125	-214 964
Personalkostnader	10	-68 605	-57 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-824 940	-795 408
Summa rörelsekostnader		-3 163 525	-2 447 309
RÖRELSERESULTAT		-570 221	124 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 080	17 812
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-159 432	-184 814
Summa finansiella poster		-138 352	-167 002
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-708 573	-42 792
ÅRETS RESULTAT		-708 573	-42 792

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	82 846 302	83 536 738
Markanläggningar	13	2 441 842	2 496 814
Maskiner och inventarier	14	708 671	738 203
Summa materiella anläggningstillgångar		85 996 815	86 771 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 996 815	86 771 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 328	28 311
Övriga fordringar	15	8 538	8 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	99 201	111 599
Summa kortfristiga fordringar		112 067	148 282
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 903 870	3 822 393
Summa kassa och bank		3 903 870	3 822 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 015 937	3 970 675
SUMMA TILLGÅNGAR		90 012 752	90 742 430

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 496 381	82 496 381
Fond för yttre underhåll		3 257 962	2 969 598
Summa bundet eget kapital		85 754 343	85 465 979
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 185 462	-12 854 306
Årets resultat		-708 573	-42 792
Summa ansamlad förlust		-13 894 035	-12 897 098
SUMMA EGET KAPITAL		71 860 308	72 568 881
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	5 430 000	17 300 000
Övriga långfristiga skulder		18 116	18 116
Summa långfristiga skulder		5 448 116	17 318 116
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 810 000	180 000
Leverantörsskulder		469 094	222 817
Skatteskulder		7 013	6 479
Övriga kortfristiga skulder		-12	-10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	418 233	446 147
Summa kortfristiga skulder		12 704 328	855 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 012 752	90 742 430

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-570 221	124 211
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	824 940	795 408
	254 719	919 619
Erhållen ränta	21 080	17 812
Erlagd ränta	-171 314	-173 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 485	763 747
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 215	175 008
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	230 777	164 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 477	1 102 983
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	81 477	862 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 822 393	2 959 410
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 903 870	3 822 393

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vedbäraren 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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	0,83 - 8,33 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	4 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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. 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 111 796	2 111 796
Hysesintäkter, bostäder	283 970	270 261
Hysesintäkter, lokaler	83 484	78 384
Kabel-TV/Bredband	98 208	98 208
Övriga intäkter	15 845	12 875
Summa	2 593 303	2 571 524

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	1	-4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 389	0
Städning	72 870	71 217
Besiktning och service	37 082	29 364
Trädgårdsarbete	119	7 365
Snöskottning	8 310	1 164
Övrigt	3 000	0
Summa	122 770	109 110

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	18 022	24 126
Bostäder	19 451	0
Bostäder VVS	100 486	11 267
Lokaler	210 529	0
Tvättstuga	10 449	6 420
Trapphus/port/entr	0	40 232
Dörrar och lås/porttele	2 270	11 288
VA	75 048	4 000
Värme	41 837	102 798
Ventilation	13 125	13 125
El	31 058	0
Hissar	108 408	14 758
Tak	0	1 475
Fönster	0	2 718
Garage och p-platser	156 601	0
Summa	787 284	232 207

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	62 500
Garage och p-platser	57 344	0
Summa	57 344	62 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	80 595	91 149
Uppvärmning	581 199	474 243
Vatten	105 061	84 054
Sophämtning	83 688	112 780
Summa	850 543	762 226

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 113	47 275
Kabel-TV	10 744	10 090
Bredband	92 892	98 116
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	67 290	55 701
Summa	224 914	213 057

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 789	5 261
Övriga förvaltningskostnader	134 343	123 286
Revisionsarvoden	16 225	16 225
Ekonomisk förvaltning	74 768	70 192
Summa	227 125	214 964

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	53 500	48 300
Sociala avgifter	15 105	9 538
Summa	68 605	57 838

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	159 418	184 814
Övriga räntekostnader	14	0
Summa	159 432	184 814

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 294 444	92 294 444
Årets inköp	50 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 344 444	92 294 444
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 757 706	-8 017 270
Årets avskrivning	-740 436	-740 436
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 498 142	-8 757 706
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 846 302	83 536 738
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 939 850</i>	<i>48 939 850</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 253 000	46 253 000
Taxeringsvärde mark	104 260 000	104 260 000
Summa	150 513 000	150 513 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 748 770	2 748 770
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 748 770	2 748 770
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-251 956	-196 984
Årets avskrivning	-54 972	-54 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-306 928	-251 956
Utgående restvärde enligt plan	2 441 842	2 496 814

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	738 203	0
Inköp	0	738 203
Utgående anskaffningsvärde	738 203	738 203
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-29 532	0
Utgående avskrivning	-29 532	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	708 671	738 203

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 352	8 186
Skattefordringar	186	186
Summa	8 538	8 372

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 188	17 667
Försäkringspremier	22 677	20 368
Kabel-TV	2 727	2 686
Bredband	22 549	24 529
Förvaltning	47 060	46 349
Summa	99 201	111 599

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	1,02 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,02 %	2 070 000	2 190 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,02 %	1 965 000	1 965 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,02 %	5 715 000	5 775 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,91 %	5 490 000	5 550 000
Summa			17 240 000	17 480 000
Varav kortfristig del			11 810 000	180 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 040 000 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	6 222	4 808
Städning	5 760	5 496
El	9 730	16 025
Uppvärmning	68 785	85 358
Utgiftsräntor	5 839	17 721
Vatten	17 524	14 041
Löner	44 500	44 500
Sociala avgifter	13 900	13 900
Förutbetalda avgifter/hyror	230 523	228 848
Beräknat revisionsarvode	15 450	15 450
Summa	418 233	446 147

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen slutfört projektet med att färdigställa garaget för uthyrning. Ny hyresgäst flyttar in 1 april. Föreningen har amorterat av lån på 2.750.000.

Underskrifter

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

Stockholm

Annika Bogeby Marklund
Styrelseledamot

Fredrik Engberg
Styrelseledamot

Johanna Vinthagen
Styrelsesuppleant

Karl Johan Anders Wall
Styrelseledamot

Noah Kaplan
Styrelseledamot

Oskar Aspegren
Styrelseledamot

Siv Baecklund
Styrelsesuppleant

Ulf Ericsson
Styrelseledamot

Ylva Hasselbom Martelius
Ordförande

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

Daniel Norberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 15:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 12:53

DOCUMENT ID:

Bk0pwrmbxl

ENVELOPE ID:

ByZapPS7bxg-Bk0pwrmbxl

DOCUMENT NAME:

Brf Vedbäraren 21, 716411-7439 - Årsredovisning 2024.
pdf

18 pages

SHA-512:

506f1dc6f4f432c76d99d6b5d7257e0c90cb66f591a211e
458d109f31d5c2930a5d8ff84ac1dabad08ed4aee33421
3c93603f5dd35eac864f6a5953cbc3120b0

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF ERICSSON ulf.ericsson@lennarterics son.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 13:18 15.05.2025 13:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.93
2. Fredrik Carl Olof Engberg freng@icloud.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 13:59 15.05.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.39.18
3. NOAH KAPLAN noah.brör.kaplan@gmail.c om	 Signed Authenticated	15.05.2025 14:20 15.05.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.199.138
4. Ylva C K Hasselbom Mart elius martelius@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 15:30 15.05.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.16.157
5. SIV BAECKLUND siv.baecklund@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 16:16 15.05.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.147
6. JOHANNA BERIT GEORGI NA VINTHAGEN johanna.vinthagen@gmai l.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 19:18 15.05.2025 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.1
7. Karl Johan Anders Wall johan@wall.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 19:33 15.05.2025 19:32	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.254.155
8. Annika Marklund annikamarklund67@gmai l.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 21:45 15.05.2025 21:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.65.64
9. Oskar Petter Aspegren oskar.aspegren@gmail.co m	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:58 16.05.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.71.39

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. DANIEL NORBERG	 Signed	16.05.2025 15:02	eID	Swedish BankID
norbergconsulting@gmail.com	Authenticated	16.05.2025 15:01	Low	IP: 217.213.80.164

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

 Attachments

No attachments related to this 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 Brf Vedbäraren 21, org.nr 716411-7439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vedbäraren 21 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i all väsentlighet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är

tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 är ingen garanti för att en revision som utförs 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 de 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 Vedbäraren 21 för år 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:

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

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 grundar 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.

Stockholm den dag som framgår av min digitala signatur

Daniel Norberg

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 15:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.05.2025 12:53

DOCUMENT ID:

ry-Rpwrmboxe

ENVELOPE ID:

BkLTDBm-gg-ry-Rpwrmboxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse ny Brf Vedbäraren 21 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

754a64f245381f496e2d7774a88cdc3c08e0b6e3a42119
2473d998569e5a0229f6c82e8f6213e28b26460bf084ec
d71ddb97fedfc5709b53b284b5641ac54ed2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL NORBERG	Signed	16.05.2025 15:02	eID	Swedish BankID
norbergconsulting@gmail.com	Authenticated	16.05.2025 15:02	Low	IP: 217.213.80.164

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

Attachments

No attachments 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

 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