

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Vanadis nr 2

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vanadis nr 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ärett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen registrerade fastigheten Smedjan 6 i Stockholms kommun den 28 maj 2001. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 25 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 073 kvm.

Lägenhetsfördelning:

17 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 55 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 000 000 kr och markvärdet 35 000 000 kr. Värdeår är 1994.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 maj 2001.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 165 tkr per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån och räntederivat

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Oskar Holmblad	Avgått 17/11 2024
	Staffan Agesand	Avgått 17/11 2024
	Michelle Torlén	Avgått 17/11 2024

Suppleant	Matilda Blanc
	Katarina Öhrling

Styrelsen har efter extra inkallad föreningsstämma den 17 september 2024 med följande sammansättning:

Ledamöter	Matilda Blanc
	Pornphan Agesand
	Anki Wanhatalo

Suppleant	Katarina Öhrling
-----------	------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Namn.

Revisorer

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Ann-Chrstin Wanhatalo
Marie Thorsell
Elise Svensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid en lägenhetsförsäljning visade det sig att slutbeskedet för vindslägenheterna på våning 5 tyvärr aldrig blivit godkänt av Stadsbyggnadskontoret i Stockholms stad. Detta borde naturligtvis ha hanterats i samband med att föreningen byggde vindslägenheterna på våning 5 åren 2016-2017.

Styrelsen har arbetat mycket hårt med att få alla nödvändiga dokument inlämnade och besiktningar slutförda och vi kan nu meddela att ett slutbesked har utfärdats av Stadsbyggnadsnämnden 2024-12-16 (Dnr 2016-02596-575). Den totala kostnaden för detta blev 38.723 kronor.

Styrelsen har fattat beslut om att höja avgiften med 9%, höjningen träder i kraft februari 2025.

En extrastämma har beslutat att införa IMD på el samt gruppavtal på bredband.

Föreningen har ett stambyte som beräknas genomföras under 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 33 (35) medlemmar. Under året har 5 (6) medlemmar tillträtt samt 7 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (3) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	803	842	810	831
Resultat efter finansiella poster	-356	-1 190	-394	-179
Soliditet (%)	26,8	32,0	53,3	56,6
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	749	749	749	0
Skuldsättning/kvm (kr)	3 015	3 024	2 097	2 097
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	3 015	3 024	2 097	2 097
Sparande/kvm (kr)	-194	-935	-197	0
Räntekänslighet (%)	4,0	4,0	2,8	0,0
Energikostnad/kvm (kr)	374	366	355	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	95,4	99,2	0,0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Årets förlust beror på generellt ökade kostnader samt höga räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering för kommande underhållsbehov.

Föreningen har för närvarande ett negativt ekonomiskt resultat och står inför ett kommande stambyte år 2026. För att säkerställa finansieringen av stambytet samt andra ekonomiska åtaganden, vidtas följande åtgärder:

1. Höjning av avgifterna: Föreningens månadsavgiften höjdes med 9% från och med 2025-02-01 för att förbättra föreningens kassaflöde.
2. Stambyte: Stambytet planeras att finansieras genom ett lån. Föreningens räntekänslighet är 4%, vilket ger ett utrymme för att hantera lånekostnader utan att riskera föreningens ekonomiska stabilitet.
3. El-mätarinstallation: Föreningen planerar installation av individuella elmätare för att optimera elförbrukningen och skapa rättvisa fördelning av elkostnader mellan medlemmarna. Detta gör att medlemmarna själva kan stå för kostnaderna för sin egen elförbrukning, vilket minskar föreningens driftskostnader och förbättrar ekonomin på lång sikt.

Dessa åtgärder syftar till att säkerställa att föreningens framtida ekonomiska åtaganden kan finansieras på ett hållbart sätt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	361 271	8 426 531	571 800	-6 553 495	-1 190 368	1 615 739
Disposition av föregående års resultat:			165 000	-1 355 368	1 190 368	0
Årets resultat					-355 910	-355 910
Belopp vid årets utgång	361 271	8 426 531	736 800	-7 908 863	-355 910	1 259 829

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 908 863
årets förlust	-355 910
	-8 264 773

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	165 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-48 413
i ny räkning överföres	-8 381 360
	-8 264 773

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	803 376	803 437
Övriga rörelseintäkter		1 441	38 858
Summa nettoomsättning		804 817	842 295
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-749 528	-1 614 947
Övriga externa kostnader	4	-133 652	-180 759
Personalkostnader	5	0	21 029
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-883 180	-1 774 677
Avskrivning byggnad	6	-115 860	-115 860
Summa avskrivningar		-115 860	-115 860
Resultat före finansiella poster		-194 223	-1 048 242
Ränteintäkter		1 510	261
Räntekostnader på fastighetslån		-162 297	-141 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900	-430
Summa kapitalnetto		-161 687	-142 126
Resultat efter finansiella poster		-355 910	-1 190 368
Årets resultat		-355 910	-1 190 368

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 345 484	4 461 344
Summa materiella anläggningstillgångar		4 345 484	4 461 344
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		4 347 784	4 463 644
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		486	13 969
Övriga fordringar	7	292 493	18 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 126	54 951
Summa kortfristiga fordringar		348 105	86 992
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 201	495 863
Summa kassa och bank		1 201	495 863
Summa omsättningstillgångar		349 306	582 855
SUMMA TILLGÅNGAR		4 697 090	5 046 499

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 787 802	8 787 802
Fond för yttre underhåll		736 800	571 800
Summa bundet eget kapital		9 524 602	9 359 602
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 908 863	-6 553 495
Årets resultat		-355 910	-1 190 368
Summa fritt eget kapital		-8 264 773	-7 743 863
Summa eget kapital		1 259 829	1 615 739
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 235 000	3 245 000
Leverantörsskulder		91 874	51 474
Skatteskulder		3 892	7 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	106 495	126 392
Summa kortfristiga skulder		3 437 261	3 430 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 697 090	5 046 499

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-355 909	-1 190 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	115 860	115 860
Förändring skatteskuld/fordran	-4 002	4 624

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-244 051 -1 069 884

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-5 455	-39 935
Förändring av kortfristiga skulder	20 502	-28 667

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-229 004 -1 138 486

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-10 000	995 000
---	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 000 995 000

Årets kassaflöde

-239 004 -143 486

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	527 404	670 890
--	---------	---------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

288 400 527 404

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnad	10 år
Ombyggnad vindslägenheter	100 år
Installationer	10 år
Hiss	25 år
Säkerhetsdörrar	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	803 376	803 437
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	2 761
	803 376	806 198

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband samt telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	41 258
Trivselåtgärder	0	1 026
Städkostnader	22 984	43 376
Snöröjning/sandning	3 521	0
Serviceavtal	9 467	-1 052
Hisservice/besiktning	9 312	4 119
Besiktningsskostnader	5 515	21 921
Reparationer	50 497	98 418
Hissreparationer	9 781	0
Planerat underhåll	48 413	871 714
Fastighetsel	121 078	129 527
Uppvärmning	231 323	208 258
Vatten och avlopp	49 433	55 207
Avfallshantering	40 068	30 966
Försäkringskostnader	24 984	40 698
Kabel-tv	36 800	8 761
Bredband	0	17 511
Teknisk förvaltning	85 052	39 644
Förbrukningsmaterial	0	3 595
Myndighetskrav	1 300	0
	749 528	1 614 947

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	37 595	39 689
Porto	244	0
Revisionsarvode	25 000	20 750
Ekonomisk förvaltning	47 315	66 039
Bankkostnader	1 638	25 401
Konsultarvoden	19 410	14 913
Juridisk konsultation	0	9 375
Medlems-/föreningsavgifter	0	41
Övriga poster	2 450	4 551
	133 652	180 759

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	0	16 000
Sociala avgifter	0	5 029
	0	21 029

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 080 627	4 080 627
Ingående anskaffningsvärden ombyggnad	2 098 796	2 098 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 179 423	6 179 423
Ingående avskrivningar	-1 718 079	-1 602 216
Årets avskrivningar	-115 860	-115 863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 833 939	-1 718 079
Utgående redovisat värde	4 345 484	4 461 344
Taxeringsvärden byggnader	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	55 000 000	55 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 294	-13 470
Avräkningskonto förvaltare	287 199	31 542
	292 493	18 072

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 528	20 478
Ekonomisk förvaltning	11 318	10 813
Bredband	9 245	9 200
Serviceavtal	4 993	14 460
Övriga förutbetalda kostnader	7 042	0
	55 126	54 951

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,23	2024-11-13	1 675 000	1 675 000
Stadshypotek	4,03	2024-12-18	225 000	225 000
Stadshypotek	4,23	2024-11-15	200 000	200 000
Stadshypotek	4,23	2024-10-21	150 000	150 000
Stadshypotek	4,03	2024-12-27	985 000	995 000
			3 235 000	3 245 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 235 000	2 250 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	12 229	16 777
Fastighetsel	12 807	14 757
Fjärrvärme	30 032	32 366
Avfallskostnader	6 678	5 161
Vatten- och avlopp	9 681	6 374
Övriga upplupna kostnader	3 400	1 300
Förutbetalda avgifter och hyror	16 980	49 657
Teknisk förvaltning	2 863	0
Ekonomisk förvaltning	7 947	0
Förutb hyror/avg för åtgärd	3 877	0
	106 494	126 392

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 250 000	3 250 000
	3 250 000	3 250 000

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ann-Christin Wanhatalo
Ordförande

Matilda Blanc

Pornphan Agesand

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron BoRevision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Vanadis_nr_2.pdf

Kvittensen skapad: 2025-02-23 15:15:11

Dokumentet är undertecknat av:

	ANN-CHRISTIN WANHATALO (19620315XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-21 15:35:45
	MATILDA BLANC (19950328XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-20 13:49:11
	PORNPHAN AGESAND (19760223XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-19 12:41:05
	Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor	2025-02-23 15:15:11



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Vanadis_nr_2.pdf (669784 byte)

31EC68EFCCED852033C6FE08AFE7424375A15CBD72A8A93E8038C0E97404DEBE560F16E4B4634951E747
0D0D30AF7D088AA9FA333EE908E3FE633E80D294C076

<https://esign.summera.support/verify>