

Årsredovisning
för
Brf Vanadis nr 2
702002-4787

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Vanadis nr 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 10 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 10 maj 2026

Hannes Möller

Styrelsen för Brf Vanadis nr 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 56 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 200 000 kr och markvärdet 32 000 000 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 27 april 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Pornphan Agesand Oskar Hjelm (Avgått) Hannes Möller
Suppleant	Anki Wanhatalo (Avgått) Katarina Öhrling

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

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Namn.

Revisorer

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Staffan Agesand
Marie Thorsell
Elise Svensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	908	803	842	810
Resultat efter finansiella poster	-307	-356	-1 190	-394
Soliditet (%)	21,7	26,8	32,0	53,3
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	835	749	749	749
Skuldsättning/kvm (kr)	3 006	3 015	3 024	2 097
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	3 006	3 015	3 024	2 097
Sparande/kvm (kr)	-82	-179	-935	-197
Räntekänslighet (%)	3,6	4,0	4,0	2,8
Energikostnad/kvm (kr)	368	374	366	355
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	99,8	99,2	99,9

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

Föreningen redovisade ett underskott om 306 978 kr för året. Resultatet påverkades främst av höga driftskostnader, där fjärrvärme och fastighetsel utgjorde de största posterna, samt räntekostnader för fastighetslån. Även planerat underhåll och avskrivningar bidrog till det negativa resultatet. Underskottet bedöms till stor del bero på kostnadsökningar inom energi och räntor samt genomfört underhåll under året.

Följande åtgärder har vidtagits och planeras för att stärka föreningens ekonomi:

Höjning av avgifter: Årsavgifterna höjdes med 5 % vid årsskiftet. Med anledning av fortsatt höga kostnader har styrelsen beslutat om ytterligare en höjning om 15 % från och med april 2026.

Löpande uppföljning: Styrelsen har under året följt utvecklingen av räntor, energikostnader och övriga driftkostnader och följer fortsatt dessa löpande samt anpassar budget och åtgärder därefter.

Underhåll: Styrelsen har under året påbörjat arbetet med att uppdatera och sammanställa en ny underhållsplan för fastigheten. Arbetet fortsätter under 2026 och planen är ännu inte färdig, men syftar till att ge bättre överblick över framtida underhållsbehov och kostnader.

Dessa åtgärder syftar till att anpassa föreningens intäkter till kostnadsnivån, stärka kassaflödet samt skapa förutsättningar för att möta framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	361 271	8 426 531	736 800	-7 908 863	-355 910	1 259 829
Disposition av föregående års resultat:			116 587	-472 479	355 892	0
Årets resultat					-306 978	-306 978
Belopp vid årets utgång	361 271	8 426 531	853 387	-8 381 342	-306 996	952 851

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 381 360
årets förlust	-306 978
	-8 688 338
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	165 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-103 048
i ny räkning överföres	-8 750 290
	-8 688 338

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	869 655	803 376
Övriga rörelseintäkter		38 221	1 441
Summa nettoomsättning		907 876	804 817
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-857 396	-749 528
Övriga externa kostnader	4	-121 858	-133 652
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-979 254	-883 180
Avskrivning byggnad	5	-115 860	-115 860
Summa avskrivningar		-115 860	-115 860
Resultat före finansiella poster		-187 238	-194 223
Ränteintäkter		62	1 510
Räntekostnader på fastighetslån		-119 775	-162 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27	-900
Summa kapitalnetto		-119 740	-161 687
Resultat efter finansiella poster		-306 978	-355 910
Årets resultat		-306 978	-355 910

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 229 624	4 345 484
Summa materiella anläggningstillgångar		4 229 624	4 345 484
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		4 231 924	4 347 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 121	486
Övriga fordringar	6	107 286	292 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	45 308	55 126
Summa kortfristiga fordringar		154 715	348 105
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 201
Summa kassa och bank		0	1 201
Summa omsättningstillgångar		154 715	349 306
SUMMA TILLGÅNGAR		4 386 639	4 697 090

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 787 802

8 787 802

Fond för yttre underhåll

853 387

736 800

Summa bundet eget kapital

9 641 189

9 524 602

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 381 360

-7 908 863

Årets resultat

-306 978

-355 910

Summa fritt eget kapital

-8 688 338

-8 264 773

Summa eget kapital

952 851

1 259 829

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

3 225 000

3 235 000

Leverantörsskulder

54 132

91 874

Skatteskulder

3 049

3 892

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

151 607

106 495

Summa kortfristiga skulder

3 433 788

3 437 261

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 386 639

4 697 090

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-306 978	-355 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	115 860	115 860
Förändring skatteskuld/fordran	-843	-4 002

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-191 961 -244 051

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	8 558	-5 455
Förändring av kortfristiga skulder	-16 633	20 502

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-200 036 -229 004

Finansieringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 000 -10 000

Årets kassaflöde

-210 036 -239 004

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	288 400	527 404
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	78 364	288 400

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

	2025	2024
Årsavgifter	869 655	803 376
	869 655	803 376

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trivselåtgärder	2 920	0
Städkostnader	20 844	22 984
Snöröjning/sandning	28 507	3 521
Serviceavtal	5 367	9 467
Hisservice/besiktning	12 719	9 312
Besiktningsskostnader	0	5 515
Reparationer	75 701	50 497
Hissreparationer	0	9 781
Planerat underhåll	103 048	48 413
Fastighetsel	118 010	121 078
Uppvärmning	221 277	231 323
Vatten och avlopp	55 620	49 433
Avfallshantering	46 872	40 068
Försäkringskostnader	28 004	24 984
Kabel-tv	34 092	36 800
Teknisk förvaltning	77 999	85 052
Förbrukningsinventarier	22 683	0
Energisystem	3 734	0
Myndighetskrav	0	1 300
	857 397	749 528

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	43 100	37 595
Porto	0	244
Revisionsarvode	26 500	25 000
Ekonomisk förvaltning	49 117	47 315
Bankkostnader	0	1 638
Konsultarvoden	0	19 410
Övriga poster	3 141	2 450
	121 858	133 652

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
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	-1 833 939	-1 718 079
Årets avskrivningar	-115 860	-115 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 949 799	-1 833 939
Utgående redovisat värde	4 229 624	4 345 484
Taxeringsvärden byggnader	24 200 000	20 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	35 000 000
	56 200 000	55 000 000

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 918	5 294
Skattefordran	7	0
Avräkningskonto förvaltare	73 509	287 199
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	4 855	0
Momsfordran	23 997	0
	107 286	292 493

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 380	22 528
Ekonomisk förvaltning	11 872	11 318
Bredband	6 056	9 245
Serviceavtal	0	4 993
Övriga förutbetalda kostnader	0	7 042
	45 308	55 126

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,48	2026-02-13	1 675 000	1 675 000
Stadshypotek	3,53	2026-03-18	225 000	225 000
Stadshypotek	3,48	2026-02-19	200 000	200 000
Stadshypotek	3,53	2026-01-22	150 000	150 000
Stadshypotek	3,53	2026-03-30	975 000	985 000
			3 225 000	3 235 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 225 000	3 235 000

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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	9 953	12 229
Fastighetsel	11 733	12 807
Fjärrvärme	30 484	30 032
Avfallskostnader	7 812	6 678
Vatten- och avlopp	9 293	9 681
Övriga upplupna kostnader	0	3 400
Förutbetalda avgifter och hyror	71 778	16 980
Teknisk förvaltning	0	2 863
Ekonomisk förvaltning	0	7 947
Förutb hyror/avg för åtgärd	0	3 877
Snöröjning	10 554	0
	151 607	106 494

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 250 000	3 250 000
	3 250 000	3 250 000

Årsredovisningen har beslutats den 30 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelse med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hannes Möller
Ordförande

Pornphan Agesand

Katarina Öhrling
Tjänstgörande styrelsesuppleant

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

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron BoRevision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Vanadis_nr_2.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-24 11:29:06

Dokumentet är undertecknat av:

 HANNES MÖLLER (19930727XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 16:42:21
 Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor	2026-04-24 11:29:06
 PORNPAN AGESAND (19760223XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 17:22:52
 Gudrun Katarina Öhring (19680912XXXX) Suppleant	2026-04-19 12:32:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Vanadis_nr_2.pdf (221768 byte)

D6AD7204D1D85F6B9D3442D147728B510F2856A591C35F7C3859B4B8A19D570EA4E2B8C6CCAA5DDCFEA9
FA2DAC77EC423F71BC4D07DD3BBC3A363734E97561FF

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vanadis 2, org.nr. 702002-4787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vanadis 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 misstag.

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 misstag, 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 ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vanadis 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 tryggsamt 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget, exkluderat underhållskostnader, är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-24 11:30:07

Dokumentet är undertecknat av:



Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor

2026-04-24 11:30:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (181509 byte)

4477B0C4E2E103F758D1C2D2FEE1564D11D1581345BC43202EB47FB60C7BEC411F063E614D636B67D007
98D55B1709A3CBEB0E0EE72D983A2627EEF0050B66F0

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support