Brf Verdandi 42

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Verdandi nr 42

702002-5099

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	17
Underskrifter	18

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Styrelsen för Brf Verdandi 42 (702002-5099) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Verdandi 42 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Falugatan 13-17 / Rödabergsgatan 7 / Rödabergsgatan 9 A-B / Torsgatan 66.
Verdandi 42 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Sigyn 30 i Stockholms kommun, omfattande adressen Falugatan 14 / Rödabergsgatan 5.
Sigyn 30 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
117	Lägenheter, bostadsrätt	6 115
5	Lokaler, hyresrätt	537

2 av de 5 lokaler är kommersiella som nyttjas av Flügger och AndraJazz, övriga 3 är uthyrda förråd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27. På stämman deltog 12 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-05-10. 16 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades ett andra beslut för att uppdatera föreningens stadgar från att föreningen ska ha två revisorer till en revisor och att revisorn ska vara auktoriserad eller godkänd. Föreningens valde revisor är auktoriserad.

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Johansson Marie	Ordförande
Andersson Robin	Kassör
Runman Patricia	Sekreterare
Cederlund Torsten	Ledamot
Aneheim Jonas	Ledamot
Pettersson Tobias	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Åborg Fredrik.

Valberedningen har utgjorts av Mirelle Sandström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Duschrum - renovering i Fluggers lokal
2025	Byte av ventiler för distribution av fjärrvärme
2024	Energicheck - underlag för energi effektiviseringsåtgärder (typ byte av underhållscentral mfl.)
2024	Byte av undercentral för fjärrvärme
2024	Installation av pumpar för ökad dränering i samband med relining
2024	Filmning och spolning av vertiala stammar
2024	Radon mätning i fastigheten utan anmärkning
2023-2024	Balkongdörrar - renovering och målning
2023-2024	Relining av bottenplatta (horisontella stammar) i fastigheterna (start 2023)
2023	Fasadsprickor och takfot (renovering)
2023	Stambyte i del av Rödabergsgatan 7 (vertikalt stambyte)
2023	Inventeringen av alla lägenheter för underlag till framtida stambyte
2023	Förstudie stambyte utförd. Styrelsen beslutat att lägga stambytet efter 2028
2022	Isolering av yttervägg mot gården mot – Flüggers sida inkl. översvämningslarm
2021	Spolning av föreningens stammar, översyn brandluckor
2020-2021	Omläggning av samtliga byggnaders tak, utbyte av plåtdetaljer och -inklädnad samt renovering av samtliga vädringsbalkonger. Byte av 14 takfönster.

2020	Installation av föreningen ägt fiberfastighetsnät
2019	Byte sopkarusell mot sopkärl , OVK , renovering vindskupors ytskikt
2018	Målning fasadsocklar och portiker(2018)
2017	Fullständig fönsterrenovering
2015	Spolning av föreningens stammar
2013	Utbyte på föreningens bekostnad av samtliga lägenhetsdörrar mot säkerhetsdörrar samt renovering av alla trapphus och installation av postboxar
2008	Renovering och målning av samtliga fasader samt översyn av tak och utvändig målning av fönster
1996	Renovering av samtliga fönster
1995	Byte av samtliga elstammar
1987–1994	Byte av samtliga rörstammar och samtidig renovering av alla badrum samt renovering av fasader, tak och trapphus (1987-1994

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 160 st. Under året har 15 tillkommit samt 12 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 163 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård och anläggning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trappstädning	Polarstäd AB
Entrémattor	Maries Purs & Städ Fastighet AB
Elnätsägare	Ellevio AB
Elleverantör	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning (hushållsavfall)	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning (Wellpapp, tidningar, mm.)	LL Bolagen
Internet/Bredband	Bredband2
Kabel-tv	Tele2 AB
Takskottning	Ahlins Plåt

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens verksamhet fortlöpt i huvudsak enligt plan, och den löpande driften har fungerat väl. Styrelsen har fortsatt arbetet med att säkerställa en trygg och välskött boendemiljö samt att genomföra nödvändiga underhållsinsatser för att långsiktigt värna om fastighetens skick.
En större kostnad under året har varit kopplad till renoveringen av ett badrum hos en hyresgäst i en av föreningens lokaler. Utöver detta har föreningen hanterat två omfattande vattenskador, belägna på Falugatan 17 och Rödabergsgatan 9A. Åtgärder för att återställa dessa ytor har krävt både tid och resurser, men har genomförts för att säkerställa god standard och förebygga framtida problem.

Som en del i föreningens arbete med trygghet och smidighet i vardagen har kodlås installerats på innergårdarna. Syftet är att förhindra att boende av misstag låser sig ute eller att obehöriga vistas i utrymmena.

Under 2024 installerades en ny undercentral, och under 2025 har vissa lägenheter upplevt temperaturer under förväntan. Styrelsen arbetar tillsammans med föreningens förvaltare för att utreda orsakerna och genomföra nödvändiga åtgärder. Som en fortsättning på bytet av undercentral har ytterligare insatser genomförts, bland annat ventilbyte och asbestsanering i anslutande utrymmen.

I början av året identifierades även malangrepp i källarförråden på Rödabergsgatan. Med stöd från engagerade medlemmar har förråden städats och problemet har kunnat åtgärdas. Under hösten har även skador på fasadens socklar reparerats för att undvika mer omfattande skador längre fram.

För att hantera ett negativt kassaflöde under 2024 tog föreningen upp ett ytterligare lån under våren 2025. Tack vare att 2025 inte inneburit några större projekt utöver planerade underhålls- och reparationsinsatser kan föreningen redovisa ett positivt resultat för 2025.

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Flerårsöversikt

Belopp i Tkr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	6 200	6 125	5 288	5 193
Resultat efter finansiella poster	94	-357	-223	652
Soliditet, %	-18,8%	-19,5%	-18,6%	-18,1%
Nyckeltal i kr				
Årsavgifter kr/kvm	788	788	684	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 652	4 525	4 324	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 060	4 935	4 704	
Räntekänslighet %	6%	6%	7%	
Energikostnad kr/kvm	246	254	228	
Sparande per kvm	154	90	181	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	76%	76%	75%	

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	173 150	1 534 100	2 931 953	-9 491 514	-357 013	-5 209 324
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			285 183	-285 183		
Balanseras i ny räkning				-357 013	357 013	
Årets resultat					93 704	93 704
Belopp vid årets utgång	**173 150**	**1 534 100**	**3 217 136**	**-10 133 710**	**93 704**	**-5 115 620**

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Stryelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-10 133 710
Årets vinst	93 704
Totalt	**-10 040 006**
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	420 000
- uttag ur yttre fond	-197 494
- i ny räkning överföres	-10 262 512
Summa	**-10 040 006**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Den stora ansamlade förlusten härrör sig från tidigare regelverk K2, då underhållskostnader resultatfördes. Föreningen redovisar sedan 2023 enligt K3.

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	6 200 341	6 124 725
Övriga rörelseintäkter	*3*	109 356	195 096
Summa rörelseintäkter		6 309 697	6 319 821
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*4*	-4 390 760	-4 896 379
Övriga externa kostnader		-74 155	-225 479
Personalkostnader och arvoden	*5*	-149 561	-109 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-732 356	-727 153
Summa rörelsekostnader		-5 346 832	-5 958 321
Rörelseresultat		962 865	361 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 034	30 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-878 195	-748 798
Summa finansiella poster		-869 161	-718 513
Resultat efter finansiella poster		93 704	-357 013
Resultat före skatt		93 704	-357 013
Årets resultat		**93 704**	**-357 013**

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	24 824 842	25 372 242
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	61 628	90 340
Pågående nyanläggningar	*6*	-	115 000
Summa materiella anläggningstillgångar		24 886 470	25 577 582
Summa anläggningstillgångar		24 886 470	25 577 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 924	66 683
Övriga fordringar	*8*	2 171 058	974 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 917	133 172
Summa kortfristiga fordringar		2 348 899	1 174 145
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 820	21 820
Summa kassa och bank		21 820	21 820
Summa omsättningstillgångar		2 370 719	1 195 965
SUMMA TILLGÅNGAR		27 257 189	26 773 547

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 707 250	1 707 250
Fond för yttre underhåll		3 217 136	2 931 953
Summa bundet eget kapital		4 924 386	4 639 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 133 710	-9 491 514
Årets resultat		93 704	-357 013
Summa fritt eget kapital		-10 040 006	-9 848 527
Summa eget kapital		-5 115 620	-5 209 324
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	19 942 003	19 407 003
Summa långfristiga skulder		19 942 003	19 407 003
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*9*	11 000 000	10 695 000
Leverantörsskulder		199 620	670 998
Skatteskulder		55 868	1 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*10*	1 175 318	1 208 620
Summa kortfristiga skulder		12 430 806	12 575 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 257 189	26 773 547

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	962 865	361 499
Avskrivningar	732 356	727 153
Erlagd ränta och ränteintäkter	-869 161	-718 512
	826 060	370 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**826 060**	**370 140**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-11 258	-43 702
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	40 399	202 986
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-471 378	-647 436
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	21 316	416 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**405 139**	**298 436**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnad	-41 244	-2 776 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-41 244**	**-2 776 152**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	1 000 000	1 500 000
Amortering av låneskulder	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**840 000**	**1 340 000**
Årets kassaflöde	**1 203 895**	**-1 137 716**
Likvida medel vid årets början	**986 772**	**2 124 488**
Likvida medel vid årets slut	**2 190 667**	**986 772**

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta
Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande
Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet
1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Komponenter 2025	*% per år*
Stomme och grund	1%
Fasad, tak, fönster	3,33%
Trapphus	3,33%
Säkerhetsdörrar	3,33%
Fläktaggregat	3,33%
Dörrparti	3,33%
Ventilation	4%
Inre UH	2,5%
Styr o övervak	6,67%
Annat	3,33%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025	*2024*
Årsavgifter	4 816 500	4 816 500
Hyror	1 383 841	1 308 225
Summa	**6 200 341**	**6 124 725**

Not 3 Övriga intäkter

	2025	*2024*
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 481	42 688
Avgift andrahandsuthyrning	45 129	42 475
Vidarefakturerade kostnader	17 097	98 658
Försäkringsersättning	8 100	8 100
Påminnelser	3 549	3 175
Summa	**109 356**	**195 096**

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift	*2025*	*2024*
Fastighetsskötsel	99 576	111 640
Städning	164 486	141 906
Tillsyn, besiktning, kontroller	169 666	110 486
Trädgårdsskötsel	122 360	125 934
Snöröjning	5 456	10 563
Klottersanering	1 525	3 931
Skadedjurssanering	1 644	72 034
Serviceavtal	438	70 094
Reparationer - bla stamspolning	587 958	809 777
El	203 794	191 707
Uppvärmning	1 195 912	1 243 415
Vatten	234 432	257 177
Sophämtning	237 544	292 414
Försäkringspremie	107 692	103 449
Fastighetsavgift bostäder	201 708	190 710
Fastighetsskatt lokaler	142 470	98 850
Övriga fastighetskostnader	68 813	87 790
Kabel-tv/Bredband/IT	114 595	131 275
Förvaltningsarvode ekonomi	135 454	131 604
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 331	29 578
Panter och överlåtelser	44 636	48 347
Förvaltningsarvode teknik	169 629	227 989
Teknisk förvaltning utöver avtal	151 097	211 135
Juridiska åtgärder	10 125	34 875
Övriga externa tjänster	15 925	24 882
	4 193 266	**4 761 562**
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	121 254
Installationer	41 244	13 563
Planerat underhåll	156 250	-
	197 494	134 817
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**4 390 760**	**4 896 379**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	*2024*
Styrelsearvode	117 600	85 950
Sociala kostnader	31 961	23 360
	149 561	**109 310**

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	32 188 961	28 396 209
-Mark	965 000	965 000
-Aktivering fasad	156 244	-
-Aktivering relining	-	3 165 626
-Aktivering undercentral	-	627 126
-Pågående arbeten	-	115 000
	33 310 205	33 268 961
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 781 719	-7 083 278
-Årets avskrivning enligt plan	-703 644	-698 441
	-8 485 363	-7 781 719
Redovisat värde vid årets slut	**24 824 842**	**25 487 242**
Taxeringsvärde		
Fastighet	359 247 000	354 885 000
	359 247 000	354 885 000
Byggnad	167 647 000	145 885 000
Mark	191 600 000	209 000 000
	359 247 000	354 885 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 658 891	1 658 891
	1 658 891	1 658 891
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 568 551	-1 539 839
-Årets avskrivning enligt plan	-28 712	-28 712
	-1 597 263	-1 568 551
Redovisat värde vid årets slut	**61 628**	**90 340**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	2 210	1 869
Klientmedelskonto Fastighetsägarna service	2 168 848	964 953
Övriga fordringar	-	7 468
Redovisat värde vid årets slut	**2 171 058**	**974 290**

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta 31/12*	*Skuldbelopp 2025-12-31*	*Amorteras inom 1 år*	*Skuldbelopp 2024-12-31*
Stadshypotek	2026-06-30	3,61%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,67%	6 997 003	-160 000	7 157 003
Stadshypotek	2028-03-30	3,49%	3 750 000		3 750 000
Stadshypotek	2029-09-01	2,89%	5 445 000		5 445 000
Stadshypotek	2026-01-07	2,57%	1 500 000		1 500 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,57%	1 000 000		-
Stadshypotek	2026-04-30	0,77%	3 500 000		3 500 000
Stadshypotek	2028-01-30	3,08%	3 750 000		3 750 000
			30 942 003	**-160 000**	**30 102 003**

Varav långfristig del	19 942 003
Varav kortfrisig del	11 000 000
Kommande års vanlig amortering	160 000

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

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Upplupna utgiftsräntor	83 843	84 862
Förinbetalt avseende Januari	397 446	697 522
Revisionarvode	35 000	35 000
Övriga skulder	381 023	39 821
Driftkostnader	278 006	351 415
	1 175 318	**1 208 620**

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Uttagna pantbrev i fastigheterna		
Fastighetsinteckningar	31 063 000	30 268 000
Summa ställda säkerheter	**31 063 000**	**30 268 000**

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-07 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Marie Johansson

Robin Andersson

Torsten Cederlund

Patricia Runman

Jonas Aneheim

Tobias Pettersson

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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe



Balansräkning
Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar
Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse
Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.05.2026 15:00

SENT BY OWNER:
Tina Flygare · 07.05.2026 18:05

DOCUMENT ID:
ByeKY4qAWe

ENVELOPE ID:
HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

DOCUMENT NAME:
ÅR 2025 Brf Verdandi 42.pdf
22 pages

SHA-512:
4ca085663bbda24c076c976446c9bab91e0a361b51b37
54876abdc8df66307e1b0cf3ea29472e37f2e9fb63e410e
259d73eb3e66f25045f61e3fcf522efff84b

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. MARIE INGA ULRIKA JOH ANSSON	Signed	08.05.2026 13:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/09/12)
marie_mj@hotmail.com	Authenticated	07.05.2026 19:42	Low	IP: 145.40.24.217
2. ROBIN ANDERSSON	Signed	08.05.2026 13:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/12/08)
robin@fccapital.se	Authenticated	08.05.2026 13:22	Low	IP: 109.228.179.10
3. Torsten Anthony Cederlund	Signed	08.05.2026 23:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/07/16)
toce48@gmail.com	Authenticated	08.05.2026 23:19	Low	IP: 145.40.24.48
4. PATRICIA RUNMAN	Signed	09.05.2026 09:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/05/12)
patricia.runman@scandichotels.com	Authenticated	09.05.2026 09:12	Low	IP: 145.40.24.249
5. JONAS ERIK ANEHEIM	Signed	09.05.2026 09:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/09/28)
jonas.aneheim@gmail.com	Authenticated	09.05.2026 09:47	Low	IP: 90.130.53.24
6. TOBIAS PETTERSSON	Signed	09.05.2026 12:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/10/10)
tobias.pettersson1997@gmail.com	Authenticated	09.05.2026 12:50	Low	IP: 94.191.136.88
7. FREDRIK ÅBORG	Signed	10.05.2026 15:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	10.05.2026 14:58	Low	IP: 31.208.99.66

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42

Org.nr 702002-5099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42s 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

By1tsE5Cbl-r1xtsV5CZx

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 Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 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 elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

By1tsE5Cbl-r1xtsV5CZx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.05.2026 15:01

SENT BY OWNER:
Tina Flygare · 07.05.2026 18:19

DOCUMENT ID:
r1xtsV5CZx

ENVELOPE ID:
By1tsE5Cbl-r1xtsV5CZx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
b24a8e9a053198e08563f17d68cc10cfededc5aaa24973452df368794d6261fe42ae814db0eda8a4f969f2b85d30fb8da8a6e73870471d8de9829eb3f6d57937

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	10.05.2026 15:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	10.05.2026 14:59	Low	IP: 31.208.99.66

* 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