



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Vanadisgården i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vanadisgården i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769613-1353 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Munin 40	2008-01-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	garageplatser	0
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 918
Totalt 99 objekt		4 918

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 22 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Munin GA:3	G:A	717910-4067	3 / 10	Gemensam grundläggning inklusive pålar mm
Stockholm Munin GA:10	G:A	717910-4067	34 / 100	Sprinklercentral
Stockholm Munin GA:4	G:A	717910-4067	60 / 100	Ledningar för spillvatten mm
Stockholm Munin GA:7	G:A	717910-4067	61 / 100	Elfördelningscentral mm
Stockholm Munin GA:5	G:A	717910-4067	92 / 100	Ledningar för dagvatten mm
Stockholm Munin GA:1	G:A	717910-4067	69 / 100	Portik med portikomslutande ytor samt kör-och gångytor inklusive ramper.

Totalt 6 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Persson	Ordförande	2022-08-31	2023-06-15
Lars Persson	Ledamot	2015-07-03	
Annika Sundén	Ordförande	2023-06-15	
Annika Sundén	Ledamot	2022-08-31	
Bo Hallgren	Ledamot	2016-05-16	
Ewa-Maria Gutniak	Ledamot	2017-06-05	2023-06-15
Birgitta Rydell	Ledamot	2020-06-11	
Maria Eile	Ledamot	2022-08-31	
Anders Friberg	Ledamot	2023-06-15	
Mikael Bengtsson	Ledamot	2022-08-31	
Elin Hjelmgren	Ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Sundén, Lars Persson, Birgitta Rydell, Maria Eile, Mikael Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Persson, Birgitta Rydell, Annika Sundén och Maria Eile.

Revisorer har varit: Anders Svensson med Nanna Jawitz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anke vod der Heyde och Henrik Nyberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10% per 2023-01-01 och 15% per 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008-2012	Reparation av gårdens tätskikt mot garaget på grund av läckage (garantiåtgärd).
2010-2022	Förbättrat inbrottskydd med brytskydd på dörrar i källarplan.
2015	Uppsäkring av nedhängande fönster i lägenheter på plan 5.
2016	Byte till digitala namn- och informationstavlor.
2021	Uppsnyggning av trädgården.
2021	Spolning av avloppsstammar.
2022	Byte av två av fem (en per uppgång) takfläktar för ventilationen.
2023	Byte av nödtelefoner i hissarna från 3G till 4G på grund av att 3G-nätet fasas ut.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2025	Byte av återstående tre takfläktar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	85	19	-95	-6	19
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	228	158	186	135	150
Årsavgifter, kr/kvm	562	511	495	478	468
Årsavgifter/totala intäkter, %	61	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	926	757	711	742	742
Nettoomsättning, tkr	4 396	4 266	3 807	3 625	3 623
Resultat efter finansiella poster, tkr	-884	-1 276	-1 786	-1 347	-1 221
Soliditet, %	99	99	99	99	99

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 241 884 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 62 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter 2024 med 15 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	221 788 000	0	0	221 788 000
Upplåtelseavgifter, kr	537 000	0	0	537 000
Underhållsfond, kr	3 013 903	0	972 000	3 985 903
S:a bundet eget kapital, kr	225 338 903	0	972 000	226 310 903
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 400 528	-1 276 465	-972 000	-17 648 993
Årets resultat, kr	-1 276 465	1 276 465	-884 368	-884 368
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 676 993	0	-1 856 368	-18 533 361
S:a eget kapital, kr	208 661 910	0	-884 368	207 777 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 972 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 676 993
Årets resultat, kr	-884 368
Reservation till underhållsfond, kr	-972 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 533 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-18 533 361
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 395 647	4 246 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 730	19 908
Summa Rörelseintäkter		4 554 377	4 265 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 750 390	-2 754 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 177 516	-1 280 422
Personalkostnader	Not 6	-213 901	-193 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 302 575	-1 315 524
Summa Rörelsekostnader		-5 444 383	-5 543 767
Rörelseresultat		-890 005	-1 277 802
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 637	1 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	0	-186
Summa Finansiella poster		5 637	1 337
Resultat efter finansiella poster		-884 368	-1 276 465
Resultat före skatt		-884 368	-1 276 465
Årets resultat		-884 368	-1 276 465

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 206 651 548 207 954 123

Summa Materiella anläggningstillgångar**206 651 548 207 954 123**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****206 652 048 207 954 623**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 12 060 21 602

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 1 107 852 1 515 623

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 333 560 495 101

Summa Kortfristiga fordringar**1 453 472 2 032 326**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 750 000 0

Summa Kortfristiga placeringar**750 000 0****Summa Omsättningstillgångar****2 203 472 2 032 326****Summa Tillgångar****208 855 520 209 986 949**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	222 325 000	222 325 000
Fond för yttre underhåll	3 985 903	3 013 903
Summa Bundet eget kapital	226 310 903	225 338 903

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-17 648 993	-15 400 528
Årets resultat	-884 368	-1 276 465
Summa Ansamlad förlust	-18 533 361	-16 676 993

Summa Eget kapital

207 777 542 **208 661 910**

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	204 073	434 551
Skatteskulder	205 128	196 548
Övriga kortfristiga skulder	10 432	6 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 658 345	687 902
Summa Kortfristiga skulder	1 077 978	1 325 039

Summa Skulder

1 077 978 **1 325 039**

Summa Eget kapital och skulder

208 855 520 **209 986 949**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -890 005 -1 277 802

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 302 575 1 315 524

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 302 575 1 315 524

Erhållen ränta 3 054 1 523

Erlagd ränta 0 -186

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

415 624 39 059

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 73 321 -49 827

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -247 061 116 579

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-173 740 66 752

Kassaflöde från den löpande verksamheten

241 884 105 811

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 0

Årets kassaflöde

241 884 105 811

Likvida medel vid årets början 1 411 555 1 305 744

Likvida medel vid årets slut 1 653 439 1 411 555

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktssredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Maskiner och inventarier är helt avskrivna	
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier den 2007-02-15 i Muninlunden Bostad AB som ägde fastigheten Munin 40 för 55 688 750 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 2007-02-20 för bokfört värde, 16 034 000kr, till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned och fastighetens värde skrevs upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Nedskrivningen av värdet på aktierna görs för att tillgången som aktievärdet motsvarar har överförts till föreningen. Uppskrivningen och nedskrivningen, som summeras till 0 kronor, har tillförts föreningens eget kapital på så sätt att uppskrivningen överförts till en uppskrivningsfond bland föreningens bundna medel och nedskrivningen av aktierna belastade 2007-års resultat och redovisades under fritt eget kapital. Enligt 4 kap 7 § årsredovisningslagen kan en bostadsrättsförening inte använda uppskrivningsfonden för att täcka underskott i fritt eget kapital. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och som gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I Bokslutet 2010 har justering skett så att förvärvet är redovisat i enlighet med detta alternativa sätt. Under året har Muninlunden AB likviderats. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 55 590 750 kr.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten ska beskattning ske på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna

skatteskulden till 0 kr.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 765 124	2 513 964
	Hyror lokaler	10 080	8 400
	Hyror förbrukningsbaserad	563 858	506 657
	Hyror övrigt	28 800	24 000
	Övriga intäkter	1 027 785	1 193 036
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 395 647	4 246 057
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 395 647	4 246 057
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	137 618	0
	Parkeringsintäkter	21 112	19 908
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	158 730	19 908
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-394 865	-383 560
	Snö och halk-bekämpning	0	-7 580
	Reparationer	-547 056	-390 614
	Planerat underhåll	0	-57 098
	Försäkringsskador	-4 733	-963
	EI	-355 769	-612 786
	Uppvärmning	-618 038	-553 235
	Vatten	-147 206	-123 350
	Sophämtning	-220 696	-164 677
	Fastighetsförsäkring	-85 240	-74 122
	Kabel-TV och bredband	-154 440	-145 818
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-104 874	-100 254
	Förvaltningsavtalskostnader	-115 988	-138 582
	Övriga driftkostnader	-1 485	-1 485
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 750 390	-2 754 121

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 077 120	-1 188 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 994	-8 320
	Administrationskostnader	-42 328	-20 199
	Extern revision	-14 250	-10 875
	Medlemsavgifter	-15 260	-15 260
	Föreningsverksamhet	-8 099	-17 646
	Övriga förvaltningskostnader	-16 465	-20 123
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 177 516	-1 280 422
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-154 250	-146 100
	Revisionsarvode	-3 550	-3 410
	Övriga arvoden	-7 100	-6 820
	Sociala avgifter	-49 001	-37 370
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-213 901	-193 700
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	615	479
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 583	970
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 439	74
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 637	1 523
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Övriga räntekostnader	0	-186
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	0	-186

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	150 302 020	150 302 020
	Ingående anskaffningsvärde mark	71 624 750	71 624 750
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	221 926 770	221 926 770
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 972 647	-12 670 072
	Årets avskrivningar	-1 302 575	-1 302 575
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-15 275 222	-13 972 647
	Utgående redovisat värde	206 651 548	207 954 123
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	289 000 000	289 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	422 000 000	422 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	0	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	12 060	21 602
	Summa Kundfordringar	12 060	21 602
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	903 439	1 411 555
	Övriga fordringar	204 413	104 068
	Summa Övriga fordringar	1 107 852	1 515 623

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 583	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 977	495 101
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	333 560	495 101
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	750 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	750 000	0
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	276 677	276 416
	Övriga upplupna kostnader	381 668	411 486
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	658 345	687 902

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Vanadisgården i Stockholm, org.nr. 769613-1353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Vanadisgården i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Vanadisgården i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Svensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Vanadisgården i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNIKA SUNDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:49:13



LARS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:10:56



ANDERS FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:37:18



MIKAEL BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 16:33:53



MARIA EILE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:08:27



BIRGITTA RYDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 10:56:30



ELIN HJELMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 09:37:27



BO HALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 19:42:12



ANDERS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:36:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:01:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Vanadisgården i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS SVENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:35:12



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:01:15

