



## ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 2023-11-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 34                | garageplatser                         | 0                        |
| 5                 | förråd                                | 50                       |
| 66                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 918                    |
| Totalt 105 objekt |                                       | 4 968                    |

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.    |
|------------------|------------|------------|
| Annika Sundén    | Ordförande | 2023-06-15 |
| Bo Hallgren      | Ledamot    | 2016-05-16 |
| Lars Persson     | Ledamot    | 2015-07-03 |
| 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: Anders Friberg, Elin Hjelmgren och Annika Sundén

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 Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anke von der Heyde och Helene Kraft , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2024-01-01 med 15%.  
Årsavgiften kommer att höjas med 3,5 % from. 2025-01-01.

Föreningen har en aktiv 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     | Åtgärd                                                                             |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 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     | Åtgärd                              |
|-----------|-------------------------------------|
| 2025-2026 | Byte av återstående tre takfläktar. |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 22 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023  | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|-------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 26     | 85    | 19     | -95    | -6     |
| 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                  | 238    | 228   | 158    | 186    | 135    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 724    | 562   | 511    | 495    | 478    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 78     | 61    | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 918    | 926   | 757    | 711    | 742    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 555  | 4 396 | 4 266  | 3 807  | 3 625  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 205 | -884  | -1 276 | -1 786 | -1 347 |
| Soliditet, %                           | 99     | 99    | 99     | 99     | 99     |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 -01-01 med 3,5 %.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 147 410 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 26kr/m2.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 221 788 000                | 0                                                                      | 0                         | 221 788 000                |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 537 000                    | 0                                                                      | 0                         | 537 000                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 3 985 903                  | 0                                                                      | 928 192                   | 4 914 095                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>226 310 903</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>928 192</b>            | <b>227 239 095</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -17 648 993                | -884 368                                                               | -928 192                  | -19 461 553                |
| Årets resultat, kr                    | -884 368                   | 884 368                                                                | -1 205 179                | -1 205 179                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-18 533 361</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-2 133 371</b>         | <b>-20 666 732</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>207 777 542</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 205 179</b>         | <b>206 572 363</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 972 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 808 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 | -18 533 361        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 205 179         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -972 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 43 808             |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-20 666 732</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-20 666 732</b> |

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



## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 555 455                | 4 395 647                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 5 940                    | 158 730                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 561 395</b>         | <b>4 554 377</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 974 965               | -2 750 390               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -1 267 739               | -1 177 516               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -255 812                 | -213 901                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 298 978               | -1 302 575               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-5 797 495</b>        | <b>-5 444 383</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-1 236 099</b>        | <b>-890 005</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 31 048                   | 5 637                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -128                     | 0                        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>30 920</b>            | <b>5 637</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 205 179</b>        | <b>-884 368</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 205 179</b>        | <b>-884 368</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 205 179</b>        | <b>-884 368</b>          |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                    |                    |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 205 352 570        | 206 651 548        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>205 352 570</b> | <b>206 651 548</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500                | 500                |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>205 353 070</b> | <b>206 652 048</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               | Not 11 | 12 570             | 12 060             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 1 022 148          | 1 107 852          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 527 689            | 333 560            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 562 407</b>   | <b>1 453 472</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar              |        | 1 000 000          | 750 000            |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i>        |        | <b>1 000 000</b>   | <b>750 000</b>     |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>2 562 407</b>   | <b>2 203 472</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>207 915 476</b> | <b>208 855 520</b> |



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | 222 325 000 | 222 325 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 4 914 095   | 3 985 903   |
| Summa Bundet eget kapital | 227 239 095 | 226 310 903 |

Ansamlad förlust

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Balanserat resultat    | -19 461 553 | -17 648 993 |
| Årets resultat         | -1 205 179  | -884 368    |
| Summa Ansamlad förlust | -20 666 733 | -18 533 361 |

|                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital | 206 572 362 | 207 777 542 |
|--------------------|-------------|-------------|

Skulder

Kortfristiga skulder

|                                              |           |           |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Leverantörsskulder                           | 453 642   | 204 073   |
| Skatteskulder                                | 212 454   | 205 128   |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 13 661    | 10 432    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 663 357   | 658 345   |
| Summa Kortfristiga skulder                   | 1 343 114 | 1 077 978 |

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Summa Skulder | 1 343 114 | 1 077 978 |
|---------------|-----------|-----------|

|                                |             |             |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder | 207 915 476 | 208 855 520 |
|--------------------------------|-------------|-------------|

| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -1 236 099               | -890 005                 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 298 978                | 1 302 575                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 298 978</b>         | <b>1 302 575</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 29 336                   | 3 054                    |
| Erlagd ränta                                                                        | -128                     | 0                        |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <b>92 087</b>            | <b>415 624</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -209 813                 | 73 321                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 265 136                  | -247 061                 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>55 323</b>            | <b>-173 740</b>          |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            | <b>147 410</b>           | <b>241 884</b>           |
| Årets kassaflöde                                                                    | <b>147 410</b>           | <b>241 884</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>1 653 439</b>         | <b>1 411 555</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>1 800 848</b>         | <b>1 653 439</b>         |

**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.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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.  |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.   |
| 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.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**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).

#### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**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.

| Not 2                   | Nettoomsättning                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                          |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 3 180 084                | 2 765 124                |
|                         | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 378 889                  | 0                        |
|                         | Hyror lokaler                            | 10 080                   | 10 080                   |
|                         | Hyror förbrukningsbaserad                | 0                        | 563 858                  |
|                         | Hyror övrigt                             | 29 000                   | 28 800                   |
|                         | Övriga primära intäkter                  | 959 902                  | 1 027 785                |
|                         | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>4 557 955</b>         | <b>4 395 647</b>         |
|                         | Hysesbortfall                            | -2 500                   | 0                        |
|                         | <i>Summa</i>                             | <b>-2 500</b>            | <b>0</b>                 |
|                         | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>4 555 455</b>         | <b>4 395 647</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|-------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       |                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                   |                   |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 5 940             | 158 730           |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>5 940</b>      | <b>158 730</b>    |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|       |                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                   |                   |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -526 288          | -394 865          |
|       | Reparationer                                    | -504 929          | -547 056          |
|       | Planerat underhåll                              | -43 809           | 0                 |
|       | Försäkringsskador                               | -6 748            | -4 733            |
|       | El                                              | -336 743          | -355 769          |
|       | Uppvärmning                                     | -656 563          | -618 038          |
|       | Vatten                                          | -189 920          | -147 206          |
|       | Sophämtning                                     | -198 430          | -220 696          |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -117 563          | -85 240           |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -141 140          | -154 440          |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -107 580          | -104 874          |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -145 251          | -115 988          |
|       | Övriga driftkostnader                           | 0                 | -1 485            |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 974 965</b> | <b>-2 750 390</b> |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|       |                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                   |                   |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | -1 098 663        | -1 077 120        |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -12 307           | -3 994            |
|       | Administrationskostnader                        | -102 086          | -42 328           |
|       | Extern revision                                 | -6 500            | -14 250           |
|       | Medlemsavgifter                                 | -16 260           | -15 260           |
|       | Föreningsverksamhet                             | -17 724           | -8 099            |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -14 199           | -16 465           |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-1 267 739</b> | <b>-1 177 516</b> |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01        | 2023-01-01        |
|       |                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                   |                   |
|       | Revisionsarvode                                 | -3 715            | -3 550            |
|       | Övriga arvoden                                  | -196 580          | -161 350          |
|       | Sociala avgifter                                | -55 517           | -49 001           |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-255 812</b>   | <b>-213 901</b>   |

| Not 7  | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 289                      | 615                      |
|        | Ränteintäkter placeringar                                     | 30 296                   | 2 583                    |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 463                      | 2 439                    |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>31 048</b>            | <b>5 637</b>             |
| Not 8  | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|        | Övriga räntekostnader                                         | -128                     | 0                        |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-128</b>              | <b>0</b>                 |
| Not 9  | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 150 302 020              | 150 302 020              |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                               | 71 624 750               | 71 624 750               |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>221 926 770</b>       | <b>221 926 770</b>       |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                        | -15 275 222              | -13 972 647              |
|        | Årets avskrivningar                                           | -1 298 978               | -1 302 575               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-16 574 200</b>       | <b>-15 275 222</b>       |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>205 352 570</b>       | <b>206 651 548</b>       |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</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                        |
|        | <i>Summa</i>                                                  | <b>422 000 000</b>       | <b>422 000 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                          | 0                        | 0                        |
|        | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                        | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                 |                          |                          |
|        | Ingående värde andel i HSB                                    | 500                      | 500                      |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>           | <b>500</b>               | <b>500</b>               |

| Not 11 | Kundfordringar                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Kundfordringar</i>                                     |                  |                  |
|        | Kundfordringar                                            | 12 570           | 12 060           |
|        | <i>Summa Kundfordringar</i>                               | <b>12 570</b>    | <b>12 060</b>    |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                  |                  |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 800 848          | 903 439          |
|        | Övriga fordringar                                         | 221 299          | 204 413          |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>1 022 148</b> | <b>1 107 852</b> |
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 4 295            | 2 583            |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 523 394          | 330 977          |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>527 689</b>   | <b>333 560</b>   |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 296 648          | 276 677          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 366 709          | 381 668          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>663 357</b>   | <b>658 345</b>   |

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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. Risker 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed 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 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 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

Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Svensson  
Av föreningen vald revisor

