



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Verdandi nr 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1918-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-10-29.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VERDANDI 5	1919	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 332 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 332 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Leo Dahlin	Ordförande
Thomas Nyström	Styrelseledamot
Lars Jesper Wetteborn	Styrelseledamot
Lars Truedson	Styrelseledamot (Avgick Februari 2025)
Pehr Jern	Styrelseledamot

### Valberedning

Lenita Brandl

### Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen

## Revisorer

Ann-Louise Kind    Revisor  
Mats Lehtipalo    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Ny hissmaskin/-korg
  - Trapphusrenovering
  - Renoverad entréport
  - Ny belysning
  - Nytt tak
  - Inbyggda skorstenar
  - Fasadtvätt
  - Två färdigställda vindsvåningar
  - Tätade rökkanaler (1 per lägenhet)
- 2023**
- Genomgående källarrenovering med nya källarförråd, samt mötesrum och wc/dusch
  - Elsanering i källare
- 2022**
- Ny undervärmecentral - Utfört av RB Rör AB
  - Genomgående stambyte, samtliga lägenheter samt källare - Utfört av RB Rör AB
  - Kontinuerligt underhåll av hiss - Hissen är i princip uttjänt och ska åtgärdas i samband med vindsförsäljning.
  - Renovering av samtliga sex balkonger - Utfört av WMP AB

## Planerade underhåll

- 2025**
- Fönsterrenovering
  - Lagning av sprucken fasad efter fasadtvätt
  - Renovering av balkongdörr vån 3/4

## Avtal med leverantörer

Entreprenör med helhetsansvar för angivna åtgärder under 2024, förutom fasadtvätt    Stabilegruppen AB

## Övrig verksamhetsinformation

Under våren 2024 färdigställdes två nya vindlägenheter efter avyttrande av råvind, med 3 nya medlemmar i föreningen. Våtrumsbesiktning utfördes inom ramen för 2-årsgaranti. Åtgärder utförs under 2025.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Ekonomi**

Under året har föreningen genomfört flera renoveringsarbeten vilket har belastat föreningens ekonomi. Under 2024 har föreningen genomfört renovering av hiss, trapphus, entré, skorstenar, rökkanaler, fasad och tak. Arbetet har utförts av Stabilegruppen AB.

### **Övriga uppgifter**

Efter försäljning av färdigställda vindslägenheter har föreningen 3 nya medlemmar.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	777 922	744 419	602 476	621 728
Resultat efter fin. poster	-489 461	-434 550	-829 170	-349 203
Soliditet (%)	51	0	0	2
Yttre fond	1 511 399	1 464 211	1 253 046	979 381
Taxeringsvärde	51 600 000	51 600 000	51 600 000	43 286 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	525	542	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	82,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 489	7 923	7 932	882
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 489	7 882	7 890	877
Sparande per kvm totalyta, kr	-194	-267	-643	-299
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	18	21	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	178	138	136
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	36	25	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	233	184	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,06	4,35	-	-
Räntekänslighet (%)	8,55	14,61	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -134 128 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	148 744	-	31 324	180 068
Upplåtelseavgifter	1 260 000	-	7 233 563	8 493 563
Fond, yttre underhåll	1 464 211	-	47 188	1 511 399
Balanserat resultat	-2 410 897	-434 550	-47 188	-2 892 634
Årets resultat	-434 550	434 550	-489 461	-489 461
<b>Eget kapital</b>	<b>27 509</b>	<b>0</b>	<b>6 775 426</b>	<b>6 802 935</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 845 446
Årets resultat	-489 461
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 188
<b>Totalt</b>	<b>-3 382 095</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 382 095</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	777 922	686 410
Övriga rörelseintäkter	3	0	58 009
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>777 922</b>	<b>744 419</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-596 885	-430 916
Övriga externa kostnader	8	-78 958	-233 930
Personalkostnader	9	-75 304	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 446	-130 548
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-981 593</b>	<b>-795 394</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-203 671</b>	<b>-50 975</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 256	7 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-303 046	-390 961
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-285 790</b>	<b>-383 575</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-489 461</b>	<b>-434 550</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-489 461</b>	<b>-434 550</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	12 411 756	7 526 508
Pågående projekt		0	847 225
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 411 756</b>	<b>8 373 733</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 411 756</b>	<b>8 373 733</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 922	0
Övriga fordringar	12	783 167	1 025 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	79 175	48 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>869 264</b>	<b>1 074 196</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>869 264</b>	<b>1 074 196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 281 021</b>	<b>9 447 930</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 673 631	1 408 744
Fond för yttre underhåll		1 511 399	1 464 211
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 185 030</b>	<b>2 872 955</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 892 634	-2 410 897
Årets resultat		-489 461	-434 550
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 382 095</b>	<b>-2 845 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 802 935</b>	<b>27 509</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 980 000	8 985 000
Leverantörsskulder		90 476	109 064
Övriga kortfristiga skulder		0	-2 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	407 610	328 411
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 478 086</b>	<b>9 420 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 281 021</b>	<b>9 447 930</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-203 671</b>	<b>-50 975</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	230 446	130 548
	<b>26 775</b>	<b>79 573</b>
Erhållen ränta	17 256	7 386
Erlagd ränta	-321 014	-377 647
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-276 983</b>	<b>-290 688</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 829	-45 188
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 633	-974 609
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-236 179</b>	<b>-1 310 484</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 268 469	-524 791
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 268 469</b>	<b>-524 791</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	7 264 887	1 260 000
Amortering av lån	-3 005 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 259 887</b>	<b>1 250 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-244 761</b>	<b>-585 275</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 016 369</b>	<b>1 607 298</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>771 608</b>	<b>1 022 023</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Verdandi nr 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,25 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	670 291	586 152
Hyror reklamplats/antennplats	75 556	70 933
Bredband	28 800	28 800
Dröjsmålsränta	164	0
Pantsättningsavgift	0	525
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	245	0
<b>Summa</b>	<b>777 922</b>	<b>686 410</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	58 009
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>58 009</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	23 143	27 300
Besiktningar	15 600	0
Hissbesiktning	0	1 563
Myndighetstillsyn	6 821	0
Gårdkostnader	1 057	0
Gemensamma utrymmen	1 067	0
Serviceavtal	0	3 577
Mattvätt/Hyrmattor	2 735	5 526
Förbrukningsmaterial	7 715	846
<b>Summa</b>	<b>58 138</b>	<b>38 812</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	48 075	0
Trapphus/port/entr	5 108	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 372
VVS	8 050	0
Elinstallationer	13 545	0
Hissar	28 094	14 550
<b>Summa</b>	<b>102 872</b>	<b>15 922</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	16 461	21 071
Uppvärmning	198 331	202 861
Vatten	45 016	41 439
Sophämtning/renhållning	65 400	57 142
<b>Summa</b>	<b>325 208</b>	<b>322 513</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 424	0
Kabel-TV	8 853	11 379
Bredband	39 090	26 400
Fastighetsskatt	16 300	15 890
<b>Summa</b>	<b>110 667</b>	<b>53 669</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	15 050	32 000
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	14 625
Fritids och trivselkostnader	383	0
Föreningskostnader	2 542	69 973
Förvaltningsarvode enl avtal	22 936	31 908
Överlåtelsekostnad	4 012	0
Pantsättningskostnad	860	788
Administration	3 800	10 165
Konsultkostnader	6 875	74 471
<b>Summa</b>	<b>78 958</b>	<b>233 930</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	0
Arbetsgivaravgifter	18 004	0
<b>Summa</b>	<b>75 304</b>	<b>0</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	303 031	390 961
Dröjsmålsränta	15	0
<b>Summa</b>	<b>303 046</b>	<b>390 961</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	7 774 974	7 774 974
Årets inköp	5 115 694	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 890 668</b>	<b>7 774 974</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-248 466	-117 918
Årets avskrivning	-230 446	-130 548
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-478 912</b>	<b>-248 466</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12 411 756</b>	<b>7 526 508</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
<b>Summa</b>	<b>51 600 000</b>	<b>51 600 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	11 073	8 441
Skattefordringar	486	896
Transaktionskonto	147 562	159 125
Borgo räntekonto	624 046	857 244
<b>Summa</b>	<b>783 167</b>	<b>1 025 706</b>

<b>NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	2 750	0
Förutbet försäkr premier	61 987	46 090
Förutbet kabel-TV	2 966	0
Förutbet bredband	0	2 400
Förutbet förvaltning	11 472	0
<b>Summa</b>	<b>79 175</b>	<b>48 490</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	Löst			3 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	4,01 %	980 000	985 000
Handelsbanken	2025-03-11	3,71 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-01-07	4,16 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-03-27	3,71 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>5 980 000</b>	<b>8 985 000</b>
Varav kortfristig del			5 980 000	8 985 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 980 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	8 266
Uppl kostn el	1 396	748
Uppl kostnad Värme	27 365	27 027
Uppl kostn räntor	20 675	38 643
Uppl kostn vatten	7 512	6 019
Uppl kostnad Sophämtning	10 922	0
Uppl kostn bredband	7 890	0
Uppl kostnad arvoden	149 300	92 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	46 910	28 906
Förutbet hyror/avgifter	135 640	126 802
<b>Summa</b>	<b>407 610</b>	<b>328 411</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 025 000	1 025 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Lars Jesper Wetteborn  
Styrelseledamot

---

Lars Truedson  
Styrelseledamot

---

Leo Dahlin  
Ordförande/styrelseledamot

---

Pehr Jern  
Styrelseledamot

---

Thomas Nyström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BRF Verdandi 5  
Ann-Louise Kind  
Internrevisor

---

Adeco  
Mats Lehtipalo  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 15:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2025 11:49

DOCUMENT ID:

rJVFNNryZgl

ENVELOPE ID:

BjxKEVHJWgl-rJVFNNryZgl

DOCUMENT NAME:

Brf Verdandi nr 5, 702002-5115 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS BJÖRN EYVIND NYSTRÖM thomas@itigo.se	Signed Authenticated	12.05.2025 12:19 12.05.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.211.220
2. Lars Truedson lars@tredjestatsmakten.se	Signed Authenticated	12.05.2025 12:27 12.05.2025 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.237.170
3. Lars Jesper Wetteborn jeswet@yahoo.se	Signed Authenticated	12.05.2025 14:10 12.05.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.199.227
4. PEHR JERN pehrjern@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:33 13.05.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.74.159
5. LEO DAHLIN storytelio@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:50 12.05.2025 23:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.69.107
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	13.05.2025 14:55 13.05.2025 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.48.67
7. ANN-LOUISE KIND annlouise.kind@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 15:59 13.05.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.4

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 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