

# Årsredovisning 2023



## Brf Vanadis nr 2

Org nr 702002-4787

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vanadis nr 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ärett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 december 2021.

#### Föreningens fastighet

Föreningen registrerade fastigheten Smedjan 6 i Stockholms kommun den 28 maj 2001. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 25 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 073 kvm.

Lägenhetsfördelning:

17 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Fastigheternas Egna Försäkringar (IF).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 55 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 000 000 kr och markvärdet 35 000 000 kr. Värdeår är 1994.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, trappstädning och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst mm med Fastum Teknik AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 maj 2021.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 749 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 165 tkr per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån och räntederivat

Kreditinstitut, räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Oskar Holmblad Staffan Agesand Lotta Halling	Avgått 9/4-2024
Suppleant	Filippa Franzén Landgren	Avgått 9/4-2024

Styrelsen har efter extra stämma den 9 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Oskar Holmblad Staffan Agesand Michelle Torlén
Suppleant	Tobas Åkerstedt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Namn.

### Revisorer

Joakim Häll  
BoRevision AB

### Valberedning

Ann-Chrstin Wanhatalo  
Marie Thorsell  
Elise Svensson

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Partiellt stambyte. Vi utvärderar vidare stambyte/relining (partiellt stambyte). Stämman ämnar ta beslut om nästa steg i processen under ordinarie stämma 30 Juni. Föreningen har tagit upp ett nytt lån om 995 000 kr under året för att finansiera byte av en av stammarna.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (31) medlemmar. Under året har 6 (1) medlemmar tillträtt samt 2 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (1) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	842	810	831	821
Resultat efter finansiella poster	-1 190	-394	-179	-300
Soliditet (%)	32,0	53,3	56,6	58,1
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	749	749	0	0
Skuldsättning/kvm (kr)	3 024	2 097	0	0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	3 024	2 097	0	0
Sparande/kvm (kr)	-935	-197	0	0
Räntekänslighet (%)	4,0	2,8	0,0	0,0
Energikostnad/kvm (kr)	366	355	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	99,2	0,0	0,0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner 2023.

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning om förlust

Årets förlust beror på större underhållsåtgärder som inte kunnat aktiverats för avskrivning samt ökade räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering för kommande underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	361 271	8 426 531	406 800	-5 994 206	-394 289	<b>2 806 107</b>
Disposition av föregående års resultat:			165 000	-559 289	394 289	<b>0</b>
Årets resultat					-1 190 368	<b>-1 190 368</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>361 271</b>	<b>8 426 531</b>	<b>571 800</b>	<b>-6 553 495</b>	<b>-1 190 368</b>	<b>1 615 739</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 553 495
årets förlust	-1 190 368
	<b>-7 743 863</b>
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	165 000
i ny räkning överföres	-7 908 863
	<b>-7 743 863</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	806 198	809 635
Övriga rörelseintäkter		36 097	600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>842 295</b>	<b>810 235</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 614 947	-737 016
Övriga externa kostnader	4	-180 759	-241 594
Personalkostnader	5	21 029	-10 514
Avskrivningar	6	-115 860	-162 579
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 890 537</b>	<b>-1 151 703</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 048 242</b>	<b>-341 468</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 255
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		261	545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 387	-57 621
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 126</b>	<b>-52 821</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 190 368</b>	<b>-394 289</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 190 368</b>	<b>-394 289</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 461 344	4 577 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 461 344</b>	<b>4 577 204</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 300	2 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 300</b>	<b>2 300</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 463 644</b>	<b>4 579 504</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 969	3 190
Övriga fordringar	7	18 072	529 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 951	41
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 992</b>	<b>532 782</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		495 863	153 624
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>495 863</b>	<b>153 624</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>582 855</b>	<b>686 406</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 046 499</b>	<b>5 265 910</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		8 787 802	8 787 802
Fond för yttre underhåll		571 800	406 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 359 602</b>	<b>9 194 602</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 553 495	-5 994 206
Årets resultat		-1 190 368	-394 289
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 743 863</b>	<b>-6 388 495</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 615 739</b>	<b>2 806 107</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 245 000	2 250 000
Leverantörsskulder		51 474	52 197
Skatteskulder		7 894	3 270
Övriga skulder		0	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	126 392	154 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 430 760</b>	<b>2 459 803</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 046 499</b>	<b>5 265 910</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 190 368	-394 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		115 860	162 579
Förändring skatteskuld/fordran		4 624	1 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 069 884</b>	<b>-230 210</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-10 779	-130
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 156	26 081
Förändring av leverantörsskulder		-723	-13 420
Förändring av kortfristiga skulder		-27 944	12 939
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 138 486</b>	<b>-204 740</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		995 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>995 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-143 486</b>	<b>-204 740</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		670 891	875 631
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>527 405</b>	<b>670 891</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnad	10 år
Ombyggnad vindslägenheter	100 år
Installationer	10 år
Hiss	25 år
Säkerhetsdörrar	50 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	803 437	803 376
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 761	6 259
	<b>806 198</b>	<b>809 635</b>

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

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	41 258	32 190
Trivselåtgärder	1 026	0
Städkostnader	43 376	45 331
Snöröjning/sandning	0	9 866
Serviceavtal	-1 052	2 706
Hisservice/besiktning	4 119	8 620
Besiktningkostnader	21 921	26 888
Reparationer	98 418	79 614
Hissreparationer	0	13 289
Planerat underhåll	871 714	20 130
Fastighetsel	129 527	176 505
Uppvärmning	208 258	176 386
Vatten och avlopp	55 207	28 401
Avfallshantering	30 966	25 901
Försäkringskostnader	40 698	18 079
Kabel-tv	8 761	31 755
Bredband	17 511	10 358

Teknisk förvaltning	39 644	23 656
Förbrukningsinventarier	0	3 494
Förbrukningsmaterial	3 595	3 847
	<b>1 614 947</b>	<b>737 016</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsavgift	39 689	37 975
Revisionsarvode	20 750	20 000
Ekonomisk förvaltning	66 039	70 636
Bankkostnader	25 401	4 076
Konsultarvoden	14 913	87 500
Juridisk konsultation	9 375	0
Medlems-/föreningsavgifter	41	5 166
Övriga poster	4 551	16 241
	<b>180 759</b>	<b>241 594</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	16 000	8 000
Sociala avgifter	5 029	2 514
	<b>21 029</b>	<b>10 514</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 080 627	4 080 627
Ingående anskaffningsvärden ombyggnad	2 098 796	2 098 796
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 179 423</b>	<b>6 179 423</b>
Ingående avskrivningar	-1 602 216	-1 486 356
Årets avskrivningar	-115 863	-115 860
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 718 079</b>	<b>-1 602 216</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 461 344</b>	<b>4 577 207</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	-13 470	12 284
Avräkningskonto förvaltare	31 542	0
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	0	517 267
	<b>18 072</b>	<b>529 551</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 478	0
Ekonomisk förvaltning	10 813	0
Bredband	9 200	0
Serviceavtal	14 460	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	41
	<b>54 951</b>	<b>41</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,28	2024-02-13	1 675 000	1 675 000
Stadshypotek	5,28	2024-03-18	225 000	225 000
Stadshypotek	5,28	2024-02-15	200 000	200 000
Stadshypotek	5,28	2024-01-19	150 000	150 000
Stadshypotek	5,28	2024-03-21	995 000	0
			<b>3 245 000</b>	<b>2 250 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 245 000	2 250 000

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

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	16 777	12 125
Styrelsearvoden	0	16 000
Sociala avgifter	0	5 029
Fastighetsel	14 757	0
Fjärrvärme	32 366	0
Avfallskostnader	5 161	0
Vatten- och avlopp	6 374	0
Övriga upplupna kostnader	1 300	65 470
Förutbetalda avgifter och hyror	49 657	55 531
	<b>126 392</b>	<b>154 155</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 250 000	2 250 000
	<b>3 250 000</b>	<b>2 250 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extrainsatt stämma hölls den 9 April 2024. Stämman beslutade att huvudalternativet för stambyte är ett kombinationsjobb med stambyte/relining, utan att exkludera andra alternativ helt. Stämman önskade mer information i från styrelsen gällande det ovanstående innebörd för att kunna besluta om nästa steg.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Oskar Holmblad

Staffan Agesand

Michelle Torlén

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

Joakim Häll  
Revisor  
BoRevision AB





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_BRF\_Vanadis\_nr\_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-26 11:58:34

Dokumentet är undertecknat av:

 Joakim Häll (19860522XXXX) Revisor	2024-06-26 11:58:34
 OSKAR HOLMBLAD (19891129XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-26 08:52:56
 Erik Staffan Thomas Agesand (19730724XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-26 08:42:37
 MICHELLE TORLÉN (19970512XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-26 08:40:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_BRF\_Vanadis\_nr\_2.pdf (430942 byte)

83D7F132A74664EEAB5DC02EF3B39941CFA1D382393B9838996FC8DEF93AABB1018BB7DAC27973B2549A  
6801F078B9068CC02906F6B66340D7384E4CB176B853

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vanadis nr 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vanadis nr 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkningar

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

Skatter och avgifter har inte betalats i rätt tid under året. I januari 2024 så har föreningen fullgjort sina skyldigheter mot Skatteverket.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-26 12:05:25

Dokumentet är undertecknat av:

 Joakim Häll (19860522XXXX) Revisor

2024-06-26 12:05:25



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (139871 byte)

68DED5CEBE169F154493B4ADE56034E7F700AC335CD89D75B6A685E8A9586E2BB5C691FFEB775121E04D  
60E38C86D08BAC63675375CEE36C9C739F80E6256F9A

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