

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vanadislunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Sten Gustaf Forsström	Ordförande
Bengt Thomas Ensgård	Ledamot
Åke Filip Johan Hammarnäs	Ledamot
Leif Ivar Ohlsson	Ledamot
Ali Rizvi	Ledamot

David C L Stenlund Sager	Suppleant
Lars Ågren	Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma har Marika Peterson och Fabian Arnheim avgått som ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern

Per Andersson

Valberedning

Annika Jennesjö
Åke Söderdahl
Carina Törhagen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 24	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

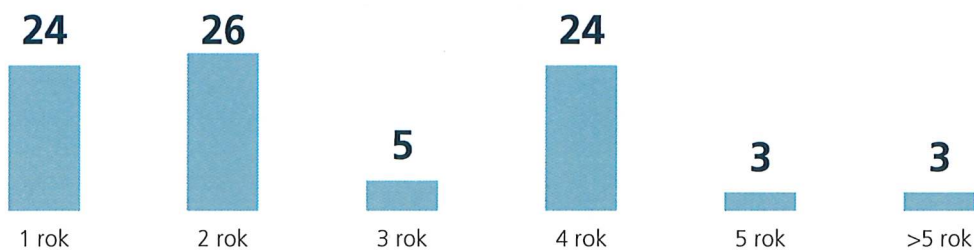
Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 724 m², varav 6 479 m² utgör boyta och 1 245 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Motionslokal

STFD
AA

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bygga av 11 gårdsbalkonger och 1 altandörr	2022	klart i februari 2023
Installation av 44 laddstolpar i garaget	2022	
Upprustning av motionsrum	2022	
Uppfräschning av våningsplan	2021 - 2022	
Planerat underhåll	År	
Uppfräschning av entréer	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Städning	Zofia Kasprzycka
Hisservice	Kone Hissar AB
Garageport	Crawford AB
Mätning av hushållsel	IMD Sverige AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio AB
Elförbrukning	Telge Energi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Underhåll av pumpgröpar	Solna Högtrycksspolning AB
Sophantering	Stockholm Vatten Avfall AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Bredband	Ownit AB
El via laddstolpar	ChargeNode

SFFO

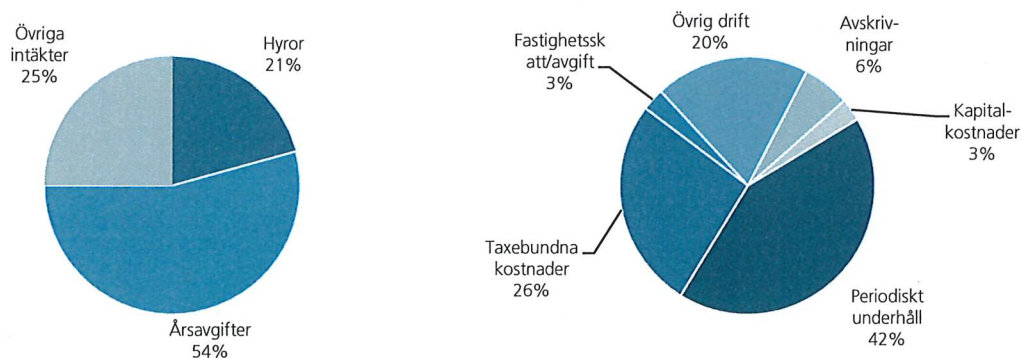
MJ

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 272 253	13 982 986
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 294 434	5 398 488
Finansiella intäkter	4 999	655
Minskning kortfristiga fordringar	0	82 851
Medlemsinsatser	2 280 000	3 674 400
Balkongfond	30 375	24 752
Ökning av kortfristiga skulder	923 818	683 561
	9 533 626	9 864 706
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 246 777	6 703 298
Finansiella kostnader	223 279	198 687
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 151 147	6 623 414
Ökning av kortfristiga fordringar	1 262 611	0
Minskning av långfristiga skulder	2 437 450	50 040
	13 321 264	13 575 439
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 484 615	10 272 253
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 787 638	-3 710 733

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

STFO PA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2021 påbörjades uppfräschning av vilplanen. Detta arbete fullföljdes under våren 2022. Samtliga dörrar (utom 1) byttes ut så att enhetlighet erhöles. Arbetena uppdrogs åt Alpid AB. Byggekostnaderna blev 3,5 Mkr med 2,0 Mkr 2021 och 1,5 Mkr under 2022.

Under sommaren och hösten 2022 fortsatte Alpid med uppfräschning av motionslokalen med intilliggande utrymmen. Särskilt styrelserum har inrättats. Kostnaderna uppgick till 1,7 Mkr.

I november 2022 påbörjades arbeten med el-laddpunkter för ca hälften av garageplatserna. Arbetena slutfördes i december. ChargeNode var leverantör. Kontraktssumman var 0,9 Mkr varav 0,8 Mkr betalats under 2022. Under 2023 skall staten betala bidrag till Föreningen på 0,4 Mkr.

I december 2022 påbörjades och slutfördes bygge av 11 nya gårdsbalkonger och 1 ny altandörr. Projektet var finansierat av berörda bostadsrättshavare som gjort en förskottsbetalning på 2,3 Mkr. Kostnaderna betalas under 2023.

Ordinarie årsmöte blev senarelagt och hölls i september 2022 på grund av försening hos SBC med framtagande av årsredovisning för 2021. Vid årsmötet fattades ett 2a bekräftande beslut om revidering av stadgarna. De nya stadgarna blev inregistrerade av Bolagsverket 2022-10-18.

Styrelsen har under hösten 2022 beslutat att höja månadsavgifterna med 5% från och med 2023-01-01.

Per 2022-12-31 hade föreningen likvida medel på 6,5 Mkr. Vid föregående årsskifte 2021-12-31 var de likvida medlen 10,3 Mkr. Per 2022-12-31 var skulderna 17,0 Mkr och per 2021-12-31 19,5 Mkr. Föreningen amorterade 2,5 Mkr under 2022.

Likviditetsförändringarna under året är i första hand orsakade av följande omständigheter:

Amortering av lån	-2,5 Mkr
Förhandsbetalning för balkonger	+2,3 Mkr
Alpid 2022: Vilplan	-1,5 Mkr
Alpid 2022: Motionsrum mm	-1,7 Mkr
ChargeNode: Laddpunkter	-0,8 Mkr
Summa	-4,2 Mkr

Jämfört med ett normalår har således likviditeten ökat med $6,5 + 4,2 - 10,3 = 0,4$ Mkr

 STFO AB

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 137
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 135

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	531	531	531	531
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 624	3 042	3 436	4 497
Elkostnad/m ² totalyta	63	27	35	61
Värmekostnad/m ² totalyta	87	100	138	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	12	14	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	25	34	33
Soliditet (%)	84	83	84	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 642	-1 911	-395	-25 958
Nettoomsättning (tkr)	5 814	5 202	5 091	5 079

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 479 m² bostäder och 1 245 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	116 981 453	0	0	116 981 453
Upplåtelseavgifter	22 371 462	2 280 000	0	20 091 462
Kapitaltillskott	3 745 560	0	0	3 745 560
Balkongfond	119 156	30 375	0	88 781
S:a bundet eget kapital	143 217 631	2 310 375	0	140 907 256
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-29 739 837	0	-1 911 219	-27 828 618
Årets resultat	-1 642 307	-1 642 307	1 911 219	-1 911 219
S:a fritt eget kapital	-31 382 144	-1 642 307	0	-29 739 837
S:a eget kapital	111 835 486	668 068	0	111 167 419

STFO
PT

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 642 307
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 739 837
summa balanserat resultat	-31 382 144

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-31 382 144
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

SFO
MB

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 814 191	5 201 651
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480 243	196 837
Summa rörelseintäkter		6 294 434	5 398 488
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 579 548	-6 028 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-487 140	-398 862
Personalkostnader	Not 6	-180 089	-276 255
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-471 684	-408 377
Summa rörelsekostnader		-7 718 461	-7 111 675
RÖRELSERESULTAT		-1 424 027	-1 713 187
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 999	655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 279	-198 687
Summa finansiella poster		-218 280	-198 032
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 642 307	-1 911 219
ÅRETS RESULTAT		-1 642 307	-1 911 219

STFO
M

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	122 422 553	122 894 237
Pågående byggnation	Not 9	2 151 147	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		124 573 700	122 894 237
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 573 700	122 894 237
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		367 968	8 739
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 164 571	10 424 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	376 156	0
Summa kortfristiga fordringar		7 908 695	10 433 723
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 908 695	10 433 723
SUMMA TILLGÅNGAR		132 482 395	133 327 960

SFFO *MA*

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	139 352 915	137 072 915
Kapitaltillskott	3 745 560	3 745 560
Balkongfond	119 156	88 781
Summa bundet eget kapital	143 217 631	140 907 256
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-29 739 837	-27 828 618
Årets resultat	-1 642 307	-1 911 219
Summa fritt eget kapital	-31 382 144	-29 739 837
SUMMA EGET KAPITAL	111 835 486	111 167 419
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	17 000 000
Leverantörsskulder	2 043 413	1 035 713
Skatteskulder	376 818	305 096
Övriga skulder	59 913	101 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 166 765
Summa kortfristiga skulder	20 646 909	22 160 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	132 482 395	133 327 960

SFO
BO

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Ventilation	20 år	20 år
Soprum	30 år	30 år
Balkong/terrass	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 418 981	3 114 615
Hyresbortfall	-1 200	0
Hyrer garage moms	686 698	720 711
Hyrer garage	615 383	534 145
Hyrer förråd	3 600	3 600
Kabel-TV intäkter	184 800	148 590
Vattenintäkter	48 000	48 000
Elintäkter moms	400 819	212 638
Värmeintäkter	360 000	360 000
Övriga debiterade avgifter	44 901	12 971
Utförda arbeten	-7 149	0
Överlåtelse/pantsättning	21 494	0
Avgift andrahandsuthyrning	37 855	46 389
Öresutjämning	8	-9
	5 814 191	5 201 651

STFO
AB

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	139 279	196 100
	Försäkringsersättning	25 224	0
	Återbäring försäkringsbolag	690	0
	Övriga intäkter	315 050	737
		480 243	196 837
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 140	94 212
	Fastighetsskötsel beställning	51 086	21 536
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 993	0
	Städning entreprenad	149 130	134 492
	Städning enligt beställning	11 595	14 675
	Mattvätt/Hyrmattor	0	626
	Hissbesiktning	3 680	0
	Gemensamma utrymmen	892	0
	Garage/parkering	156 604	545 644
	Sophantering	11 262	5 362
	Serviceavtal	57 303	42 617
	Förbrukningsmateriel	10 518	12 316
	Teleport/hissanläggning	0	6 029
	Fordon	335	0
		561 536	877 509
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	1 500	0
	Gemensamma utrymmen	13 609	0
	Tvättstuga	3 346	0
	Entré/trapphus	6 937	42 024
	Lås	6 824	20 321
	VVS	81 086	23 232
	Värmeanläggning/undercentral	28 793	21 188
	Ventilation	-186 612	207 345
	Elinstallationer	6 906	38 793
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 250
	Hiss	25 000	6 515
	Fönster	4 101	0
	Balkonger/altaner	0	6 750
	Garage/parkering	-1 250	37 807
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	3 750
	Vattenskada	25 647	3 953
		17 762	413 928
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	2 166 567	0
	Tvättstuga	0	52 628
	Entré/trapphus	1 047 806	2 178 937
	VVS	0	21 188
	Ventilation	144 000	0
	Elinstallationer	0	84 900
		3 358 373	2 337 653

STFO
M

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	914 314	469 401
	Värme	1 002 604	1 136 527
	Vatten	127 048	321 223
	Sophämtning/renhållning	54 376	58 498
		2 098 342	1 985 649
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 504	80 248
	Självrisk	47 900	0
	Bredband	189 017	179 491
		320 421	259 739
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	223 115	153 703
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 579 548	6 028 181

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	6 954	6 158
	Juridiska åtgärder	22 585	2 719
	Inkassering avgift/hyra	6 524	2 892
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	50 875	42 875
	Föreningskostnader	6 912	4 200
	Styrelseomkostnader	4 000	7 000
	Fritids- och trivselkostnader	3 376	3 200
	Förvaltningsarvode	156 594	153 778
	Förvaltningsarvoden övriga	4 000	8 000
	Administration	79 922	12 632
	Konsultarvode	136 640	147 280
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 220	7 120
		487 140	398 862

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	152 400	243 200
	Kostnadsersättningar	43	0
	Sociala kostnader	27 646	33 055
		180 089	276 255

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	339 737	276 430
	Förbättringar	131 947	131 947
		471 684	408 377

5776

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	126 957 523	116 928 578
	Nyanskaffningar	0	10 028 945
	Utgående anskaffningsvärde	126 957 523	126 957 523
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 063 286	-3 654 909
	Årets avskrivningar enligt plan	-471 684	-408 377
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 534 970	-4 063 286
	Planenligt restvärde vid årets slut	122 422 553	122 894 237
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 051 393	60 051 393
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 136 000	78 136 000
	Taxeringsvärde mark	137 000 000	137 000 000
		215 136 000	215 136 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	211 000 000	211 000 000
	Lokaler	4 136 000	4 136 000
		215 136 000	215 136 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Balkonger	1 750 000	0
	Laddstolpar	401 147	
		2 151 147	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 125	23 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 125	23 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 125	-23 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 125	-23 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

STFO PA

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	154 253	152 480
	Momsavräkning	525 013	0
	Klientmedel hos SBC	5 429 887	9 221 820
	Fordringar	690	250
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		7 164 571	10 424 984

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,460 %	5 000 000	5 000 000	2023-08-28
	SEB	1,300 %	12 000 000	12 000 000	2023-12-28
	SEB	0,560 %	0	2 437 450	2022-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		17 000 000	19 437 450	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 000 000	-19 437 450	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna intäkter	376 156	0
		376 156	0

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda intäkter	0	300 000
	Ränta	14 449	6 731
	Avgifter och hyror	1 152 316	974 442
		1 166 765	1 281 173

SFO
BT

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Händelser till och med mars 2023:

Skatteverket fattade beslut i januari 2023 att Föreningen för åren 2019-2021 skall få momsdebiteringen minskad med 0,3 Mkr. Återbetalningen görs under april 2023.

Styrelsen har i januari tecknat kontrakt med Alpid om uppfräschning av entréerna mot Tulegatan. Kontraktssumman är 1,9 Mkr. Arbetena påbörjades i mars 2023 och beräknas vara klara i juni 2023.

Under januari 2023 genomfördes OVK-inspektion av lägenheterna i fastigheten.

Vid extra föreningsmöte i februari 2023 beslöts att slå ihop lägenheterna 62 och 63 samt att skifta andelstalen för lägenheterna 84 och 86

STFO
BJ

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 24/5 2023



Sten Gustaf Forsström
Ordförande



Bengt Thomas Ensgård
Ledamot



Åke Filip Johan Hammarnäs
Ledamot



Leif Ivar Ohlsson
Ledamot



Ali Rizvi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vanadislunden, org.nr 769615-4322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vanadislunden för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

AD

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vanadislunden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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 den 24 maj 2023

Öndlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Andersson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Per Andersson
Auktoriserad revisor