

Brf Verdandi 42



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

# Brf Verdandi nr 42

702002-5099

Räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-6   |
| Resultaträkning            | 7     |
| Balansräkning              | 8-9   |
| Kassaflödesanalys          | 10    |
| Noter                      | 11-16 |
| Noter till resultaträkning | 12-14 |
| Övriga noter               | 17    |
| Underskrifter              | 18    |

Styrelsen för Brf Verdandi 42 (702002-5099) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Verdandi 42 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Falugatan 13-17 / Rödabergsgatan 7 / Rödabergsgatan 9 A-B / Torsgatan 66.  
Verdandi 42 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Sigyn 30 i Stockholms kommun, omfattande adressen Falugatan 14 / Rödabergsgatan 5.  
Sigyn 30 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 117   | Lägenheter, bostadsrätt | 6 115           |
| 5     | Lokaler, hyresrätt      | 537             |

2 av de 5 lokaler är kommersiella som nyttjas av Flügger och AndraJazz, övriga 3 är uthyrda förråd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27. På stämman deltog 12 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-05-10. 16 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades ett andra beslut för att uppdatera föreningens stadgar från att föreningen ska ha två revisorer till en revisor och att revisorn ska vara auktoriserad eller godkänd. Föreningens valde revisor är auktoriserad.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn              | Roll        |
|-------------------|-------------|
| Johansson Marie   | Ordförande  |
| Andersson Robin   | Kassör      |
| Runman Patricia   | Sekreterare |
| Cederlund Torsten | Ledamot     |
| Aneheim Jonas     | Ledamot     |
| Pettersson Tobias | Ledamot     |

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Åborg Fredrik.

Valberedningen har utgjorts av Mirelle Sandström.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd                                                                                                                                                   |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025      | Duschrum - renovering i Fluggers lokal                                                                                                                   |
| 2025      | Byte av ventiler för distribution av fjärrvärme                                                                                                          |
| 2024      | Energicheck - underlag för energi<br>effektiviseringsåtgärder (typ byte av underhållscentral<br>mfl.)                                                    |
| 2024      | Byte av undercentral för fjärrvärme                                                                                                                      |
| 2024      | Installation av pumpar för ökad dränering i samband med<br>relining                                                                                      |
| 2024      | Filmning och spolning av vertikala stammar                                                                                                               |
| 2024      | Radon mätning i fastigheten utan anmärkning                                                                                                              |
| 2023-2024 | Balkongdörrar - renovering och målning                                                                                                                   |
| 2023-2024 | Relining av bottenplatta (horisontella stammar) i<br>fastigheterna (start 2023)                                                                          |
| 2023      | Fasadsprickor och takfot (renovering)                                                                                                                    |
| 2023      | Stambyte i del av Rödabergsgatan 7 (vertikalt stambyte)                                                                                                  |
| 2023      | Inventeringen av alla lägenheter för underlag till<br>framtida stambyte                                                                                  |
| 2023      | Förstudie stambyte utförd. Styrelsen beslutat att lägga<br>stambytet efter 2028                                                                          |
| 2022      | Isolering av yttervägg mot gården mot - Fluggers sida<br>inkl. översvämningslarm                                                                         |
| 2021      | Spolning av föreningens stammar, översyn brandluckor                                                                                                     |
| 2020-2021 | Omläggning av samtliga byggnaders tak, utbyte av<br>plåtdetaljer och -inkludnad samt renovering av samtliga<br>vädringsbalkonger. Byte av 14 takfönster. |

|           |                                                                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020      | Installation av föreningen ägt fiberfastighetsnät                                                                                              |
| 2019      | Byte sopkarusell mot sopkärl , OVK , renovering vindsstupors ytskikt                                                                           |
| 2018      | Målning fasadsocklar och portiker(2018)                                                                                                        |
| 2017      | Fullständig fönsterrenovering                                                                                                                  |
| 2015      | Spolning av föreningens stammar                                                                                                                |
| 2013      | Utbyte på föreningens bekostnad av samtliga lägenhetsdörrar mot säkerhetsdörrar samt renovering av alla trapphus och installation av postboxar |
| 2008      | Renovering och målning av samtliga fasader samt översyn av tak och utvändig målning av fönster                                                 |
| 1996      | Renovering av samtliga fönster                                                                                                                 |
| 1995      | Byte av samtliga elstammar                                                                                                                     |
| 1987-1994 | Byte av samtliga rörstammar och samtidig renovering av alla badrum samt renovering av fasader, tak och trapphus (1987-1994)                    |

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 160 st. Under året har 15 tillkommit samt 12 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 163 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp                              | Leverantör                            |
|----------------------------------------|---------------------------------------|
| Fastighetsförvaltning                  | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsskötsel                      | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Trädgård och anläggning                | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Ekonomisk förvaltning                  | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Trappstädning                          | Polarstäd AB                          |
| Entrémattor                            | Maries Purs & Städ Fastighet AB       |
| Elnätsägare                            | Ellevio AB                            |
| Elleverantör                           | Fortum Markets AB                     |
| Fjärrvärme                             | Stockholm Exergi AB                   |
| Vatten                                 | Stockholm Vatten och Avfall AB        |
| Sophämtning (hushållsavfall)           | Stockholm Vatten och Avfall AB        |
| Sophämtning (Wellpapp, tidningar, mm.) | LL Bolagen                            |
| Internet/Bredband                      | Bredband2                             |
| Kabel-tv                               | Tele2 AB                              |
| Takskottning                           | Ahlins Plåt                           |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens verksamhet fortlöpt i huvudsak enligt plan, och den löpande driften har fungerat väl. Styrelsen har fortsatt arbetet med att säkerställa en trygg och välskött boendemiljö samt att genomföra nödvändiga underhållsinsatser för att långsiktigt värna om fastighetens skick.

En större kostnad under året har varit kopplad till renoveringen av ett badrum hos en hyresgäst i en av föreningens lokaler. Utöver detta har föreningen hanterat två omfattande vattenskador, belägna på Falugatan 17 och Rödabergsgatan 9A. Åtgärder för att återställa dessa ytor har krävt både tid och resurser, men har genomförts för att säkerställa god standard och förebygga framtida problem.

Som en del i föreningens arbete med trygghet och smidighet i vardagen har kodlås installerats på innergårdarna. Syftet är att förhindra att boende av misstag låser sig ute eller att obehöriga vistas i utrymmena.

Under 2024 installerades en ny undercentral, och under 2025 har vissa lägenheter upplevt temperaturer under förväntan. Styrelsen arbetar tillsammans med föreningens förvaltare för att utreda orsakerna och genomföra nödvändiga åtgärder. Som en fortsättning på bytet av undercentral har ytterligare insatser genomförts, bland annat ventilbyte och asbestsanering i anslutande utrymmen.

I början av året identifierades även malangrepp i källarförråden på Rödabergsgatan. Med stöd från engagerade medlemmar har förråden städats och problemet har kunnat åtgärdas. Under hösten har även skador på fasadens socklar reparerats för att undvika mer omfattande skador längre fram.

För att hantera ett negativt kassaflöde under 2024 tog föreningen upp ett ytterligare lån under våren 2025. Tack vare att 2025 inte inneburit några större projekt utöver planerade underhålls- och reparationsinsatser kan föreningen redovisa ett positivt resultat för 2025.

### Flerårsöversikt

|                                   | 2025   | 2024   | 2023   | Belopp i Tkr<br>2022 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|----------------------|
| Nettoomsättning                   | 6 200  | 6 125  | 5 288  | 5 193                |
| Resultat efter finansiella poster | 94     | -357   | -223   | 652                  |
| Soliditet, %                      | -18,8% | -19,5% | -18,6% | -18,1%               |

### Nyckeltal i kr

|                                                             |       |       |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Årsavgifter kr/kvm                                          | 788   | 788   | 684   |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                               | 4 652 | 4 525 | 4 324 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                                | 5 060 | 4 935 | 4 704 |
| Räntekänslighet %                                           | 6%    | 6%    | 7%    |
| Energikostnad kr/kvm                                        | 246   | 254   | 228   |
| Sparande per kvm                                            | 154   | 90    | 181   |
| Årsavgifternas andel i procent<br>av totala rörelseintäkter | 76%   | 76%   | 75%   |

### Förändringar i eget kapital

|                                             | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|---------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                  | 173 150              | 1 534 100                    | 2 931 953                      | -9 491 514             | -357 013          | -5 209 324 |
| Resultatdisposition enl<br>föreningsstämman |                      |                              |                                |                        |                   |            |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll   |                      |                              | 285 183                        | -285 183               |                   |            |
| Balanseras i ny<br>räkning                  |                      |                              |                                | -357 013               | 357 013           |            |
| Årets resultat                              |                      |                              |                                |                        | 93 704            | 93 704     |
| Belopp vid<br>årets utgång                  | 173 150              | 1 534 100                    | 3 217 136                      | -10 133 710            | 93 704            | -5 115 620 |

### **Resultatdisposition**

|                                                                        | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b><i>Stryelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</i></b> |                    |
| Ansamlad förlust                                                       | -10 133 710        |
| Årets vinst                                                            | <u>93 704</u>      |
| <b>Totalt</b>                                                          | <b>-10 040 006</b> |
| Behandlas så att:                                                      |                    |
| - avsättning till yttre fond                                           | 420 000            |
| - uttag ur yttre fond                                                  | -197 494           |
| - i ny räkning överföres                                               | <u>-10 262 512</u> |
| <b>Summa</b>                                                           | <b>-10 040 006</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Den stora ansamlade förlusten härrör sig från tidigare regelverk K2, då underhållskostnader resultatfördes. Föreningen redovisar sedan 2023 enligt K3.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 6 200 341                 | 6 124 725                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 109 356                   | 195 096                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>6 309 697</b>          | <b>6 319 821</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -4 390 760                | -4 896 379                |
| Övriga externa kostnader                          |     | -74 155                   | -225 479                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -149 561                  | -109 310                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -732 356                  | -727 153                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-5 346 832</b>         | <b>-5 958 321</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>962 865</b>            | <b>361 500</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 9 034                     | 30 285                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -878 195                  | -748 798                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-869 161</b>           | <b>-718 513</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>93 704</b>             | <b>-357 013</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>93 704</b>             | <b>-357 013</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>93 704</b>             | <b>-357 013</b>           |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 24 824 842 | 25 372 242 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7   | 61 628     | 90 340     |
| Pågående nyanläggningar                      | 6   | -          | 115 000    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 24 886 470 | 25 577 582 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 24 886 470 | 25 577 582 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 39 924     | 66 683     |
| Övriga fordringar                            | 8   | 2 171 058  | 974 290    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 137 917    | 133 172    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 2 348 899  | 1 174 145  |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 21 820     | 21 820     |
| Summa kassa och bank                         |     | 21 820     | 21 820     |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 2 370 719  | 1 195 965  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 27 257 189 | 26 773 547 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 707 250         | 1 707 250         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 217 136         | 2 931 953         |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 4 924 386         | 4 639 203         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -10 133 710       | -9 491 514        |
| Årets resultat                               |     | 93 704            | -357 013          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -10 040 006       | -9 848 527        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>-5 115 620</b> | <b>-5 209 324</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 19 942 003        | 19 407 003        |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 19 942 003        | 19 407 003        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 9   | 11 000 000        | 10 695 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 199 620           | 670 998           |
| Skatteskulder                                |     | 55 868            | 1 250             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 1 175 318         | 1 208 620         |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 12 430 806        | 12 575 868        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>27 257 189</b> | <b>26 773 547</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 962 865                           | 361 499                           |
| Avskrivningar                                                                       | 732 356                           | 727 153                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                      | -869 161                          | -718 512                          |
|                                                                                     | <u>826 060</u>                    | <u>370 140</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>826 060</b>                    | <b>370 140</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           | -11 258                           | -43 702                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                           | 40 399                            | 202 986                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       | -471 378                          | -647 436                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                | 21 316                            | 416 448                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>405 139</b>                    | <b>298 436</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Investeringar i byggnad                                                             | -41 244                           | -2 776 152                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-41 244</b>                    | <b>-2 776 152</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Upptagna nya långfristiga lån                                                       | 1 000 000                         | 1 500 000                         |
| Amortering av låneskulder                                                           | -160 000                          | -160 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>840 000</b>                    | <b>1 340 000</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 203 895</b>                  | <b>-1 137 716</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>986 772</b>                    | <b>2 124 488</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 190 667</b>                  | <b>986 772</b>                    |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Definition av nyckeltal:

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### *Soliditet*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### *Årsavgift per kvm BR-yta*

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### *Skuldsättning*

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### *Sparande*

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### *Räntekänslighet*

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### *Energikostnad*

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

| <i>Komponenter 2025</i> | <i>% per år</i> |
|-------------------------|-----------------|
| Stomme och grund        | 1%              |
| Fasad, tak, fönster     | 3,33%           |
| Trapphus                | 3,33%           |
| Säkerhetsdörrar         | 3,33%           |
| Fläktaggregat           | 3,33%           |
| Dörrparti               | 3,33%           |
| Ventilation             | 4%              |
| Inre UH                 | 2,5%            |
| Styr o övervak          | 6,67%           |
| Annat                   | 3,33%           |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning per rörelsegren

|             | 2025             | 2024             |
|-------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 816 500        | 4 816 500        |
| Hyror       | <u>1 383 841</u> | <u>1 308 225</u> |
| Summa       | <b>6 200 341</b> | <b>6 124 725</b> |

### Not 3 Övriga intäkter

|                                        | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 35 481         | 42 688         |
| Avgift andrahandsuthyrning             | 45 129         | 42 475         |
| Vidarefakturerade kostnader            | 17 097         | 98 658         |
| Försäkringsersättning                  | 8 100          | 8 100          |
| Påminnelser                            | <u>3 549</u>   | <u>3 175</u>   |
| Summa                                  | <b>109 356</b> | <b>195 096</b> |

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| <i>Drift</i>                                     | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                                | 99 576           | 111 640          |
| Städning                                         | 164 486          | 141 906          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 169 666          | 110 486          |
| Trädgårdsskötsel                                 | 122 360          | 125 934          |
| Snöröjning                                       | 5 456            | 10 563           |
| Klottersanering                                  | 1 525            | 3 931            |
| Skadedjurssanering                               | 1 644            | 72 034           |
| Serviceavtal                                     | 438              | 70 094           |
| Reparationer - bla stamspolning                  | 587 958          | 809 777          |
| El                                               | 203 794          | 191 707          |
| Uppvärmning                                      | 1 195 912        | 1 243 415        |
| Vatten                                           | 234 432          | 257 177          |
| Sophämtning                                      | 237 544          | 292 414          |
| Försäkringspremie                                | 107 692          | 103 449          |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 201 708          | 190 710          |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 142 470          | 98 850           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 68 813           | 87 790           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 114 595          | 131 275          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 135 454          | 131 604          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 6 331            | 29 578           |
| Panter och överlåtelser                          | 44 636           | 48 347           |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 169 629          | 227 989          |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 151 097          | 211 135          |
| Juridiska åtgärder                               | 10 125           | 34 875           |
| Övriga externa tjänster                          | 15 925           | 24 882           |
|                                                  | <b>4 193 266</b> | <b>4 761 562</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Gemensamma utrymmen                              | -                | 121 254          |
| Installationer                                   | 41 244           | 13 563           |
| Planerat underhåll                               | 156 250          | -                |
|                                                  | <b>197 494</b>   | <b>134 817</b>   |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>4 390 760</b> | <b>4 896 379</b> |

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                                                                   | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                                                    | 117 600        | 85 950         |
| Sociala kostnader                                                 | 31 961         | 23 360         |
|                                                                   | <b>149 561</b> | <b>109 310</b> |
| Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal |                |                |

## Noter till Balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 32 188 961        | 28 396 209        |
| -Mark                                   | 965 000           | 965 000           |
| -Aktivering fasad                       | 156 244           | -                 |
| -Aktivering relining                    | -                 | 3 165 626         |
| -Aktivering undercentral                | -                 | 627 126           |
| -Pågående arbeten                       | -                 | 115 000           |
|                                         | 33 310 205        | 33 268 961        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -7 781 719        | -7 083 278        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -703 644          | -698 441          |
|                                         | -8 485 363        | -7 781 719        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>24 824 842</b> | <b>25 487 242</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Fastighet                               | 359 247 000       | 354 885 000       |
|                                         | 359 247 000       | 354 885 000       |
| Byggnad                                 | 167 647 000       | 145 885 000       |
| Mark                                    | 191 600 000       | 209 000 000       |
|                                         | 359 247 000       | 354 885 000       |

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 1 658 891     | 1 658 891     |
|                                         | 1 658 891     | 1 658 891     |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -1 568 551    | -1 539 839    |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -28 712       | -28 712       |
|                                         | -1 597 263    | -1 568 551    |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>61 628</b> | <b>90 340</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                                            | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto                                | 2 210            | 1 869          |
| Klientmedelskonto Fastighetsägarna service | 2 168 848        | 964 953        |
| Övriga fordringar                          | -                | 7 468          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>2 171 058</b> | <b>974 290</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare   | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta<br>31/12 | Skuldbelopp<br>2025-12-31 | Amorteras<br>inom 1 år | Skuldbelopp<br>2024-12-31 |
|--------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | 2026-06-30                     | 3,61%          | 5 000 000                 |                        | 5 000 000                 |
| Stadshypotek | 2027-03-30                     | 3,67%          | 6 997 003                 | -160 000               | 7 157 003                 |
| Stadshypotek | 2028-03-30                     | 3,49%          | 3 750 000                 |                        | 3 750 000                 |
| Stadshypotek | 2029-09-01                     | 2,89%          | 5 445 000                 |                        | 5 445 000                 |
| Stadshypotek | 2026-01-07                     | 2,57%          | 1 500 000                 |                        | 1 500 000                 |
| Stadshypotek | 2026-03-30                     | 2,57%          | 1 000 000                 |                        | -                         |
| Stadshypotek | 2026-04-30                     | 0,77%          | 3 500 000                 |                        | 3 500 000                 |
| Stadshypotek | 2028-01-30                     | 3,08%          | 3 750 000                 |                        | 3 750 000                 |
|              |                                |                | <b>30 942 003</b>         | <b>-160 000</b>        | <b>30 102 003</b>         |

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Varav långfristig del          | 19 942 003 |
| Varav kortfristig del          | 11 000 000 |
| Kommande års vanlig amortering | 160 000    |

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

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna utgiftsräntor       | 83 843           | 84 862           |
| Förinbetalt avseende Januari | 397 446          | 697 522          |
| Revisionarvode               | 35 000           | 35 000           |
| Övriga skulder               | 381 023          | 39 821           |
| Driftkostnader               | 278 006          | 351 415          |
|                              | <b>1 175 318</b> | <b>1 208 620</b> |

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |            |            |
| Uttagna pantbrev i fastigheterna                                                                 |            |            |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 31 063 000 | 30 268 000 |
| Summa ställda säkerheter                                                                         | 31 063 000 | 30 268 000 |

Not 12 Eventualförpliktelser

|                              |      |      |
|------------------------------|------|------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser  |      |      |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-07 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Marie Johansson

Robin Andersson

Torsten Cederlund

Patricia Runman

Jonas Aneheim

Tobias Pettersson

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

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.05.2026 15:00

**SENT BY OWNER:**

Tina Flygare • 07.05.2026 18:05

**DOCUMENT ID:**

ByeKY4qAWe

**ENVELOPE ID:**

HkaHd45RZg-ByeKY4qAWe

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025 Brf Verdandi 42.pdf

22 pages

**SHA-512:**

4ca085663bbda24c076c976446c9bab91e0a361b51b37  
54876abdc8df66307e1b0cf3ea29472e37f2e9fb63e410e  
259d73eb3e66f25045f61e3fcf522efff84b

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. MARIE INGA ULRIKA JOHANSSON<br>marie_mj@hotmail.com  |  Signed<br>Authenticated   | 08.05.2026 13:21<br>07.05.2026 19:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/09/12)<br>IP: 145.40.24.217  |
| 2. ROBIN ANDERSSON<br>robin@fccapital.se                |  Signed<br>Authenticated   | 08.05.2026 13:23<br>08.05.2026 13:22 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/12/08)<br>IP: 109.228.179.10 |
| 3. Torsten Anthony Cederlund<br>toce48@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 08.05.2026 23:37<br>08.05.2026 23:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1948/07/16)<br>IP: 145.40.24.48   |
| 4. PATRICIA RUNMAN<br>patricia.runman@scandichotels.com |  Signed<br>Authenticated   | 09.05.2026 09:24<br>09.05.2026 09:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/05/12)<br>IP: 145.40.24.249  |
| 5. JONAS ERIK ANEHEIM<br>jonas.aneheim@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 09.05.2026 09:48<br>09.05.2026 09:47 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/09/28)<br>IP: 90.130.53.24   |
| 6. TOBIAS PETTERSSON<br>tobias.pettersson1997@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 09.05.2026 12:51<br>09.05.2026 12:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1997/10/10)<br>IP: 94.191.136.88  |
| 7. FREDRIK ÅBORG<br>fredrik.aborg@mtrevision.se         |  Signed<br>Authenticated | 10.05.2026 15:00<br>10.05.2026 14:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)<br>IP: 31.208.99.66   |

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42

Org.nr 702002-5099

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 för LCE 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 för LCE 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 provar 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Fredrik Åborg**

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.05.2026 15:01

**SENT BY OWNER:**

Tina Flygare • 07.05.2026 18:19

**DOCUMENT ID:**

r1xtsV5CZx

**ENVELOPE ID:**

By1tsE5Cbl-r1xtsV5CZx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Verdandi nr 42 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

b24a8e9a053198e08563f17d68cc10cfedcdc5aaa24973  
452df368794d6261fe42ae814db0eda8a4f969f2b85d30f  
b8da8a6e73870471d8de9829eb3f6d57937

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. FREDRIK ÅBORG            | Signed        | 10.05.2026 15:01 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) |
| fredrik.aborg@mtrevision.se | Authenticated | 10.05.2026 14:59 | Low    | IP: 31.208.99.66                 |

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

## Attachments

No attachments 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

 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