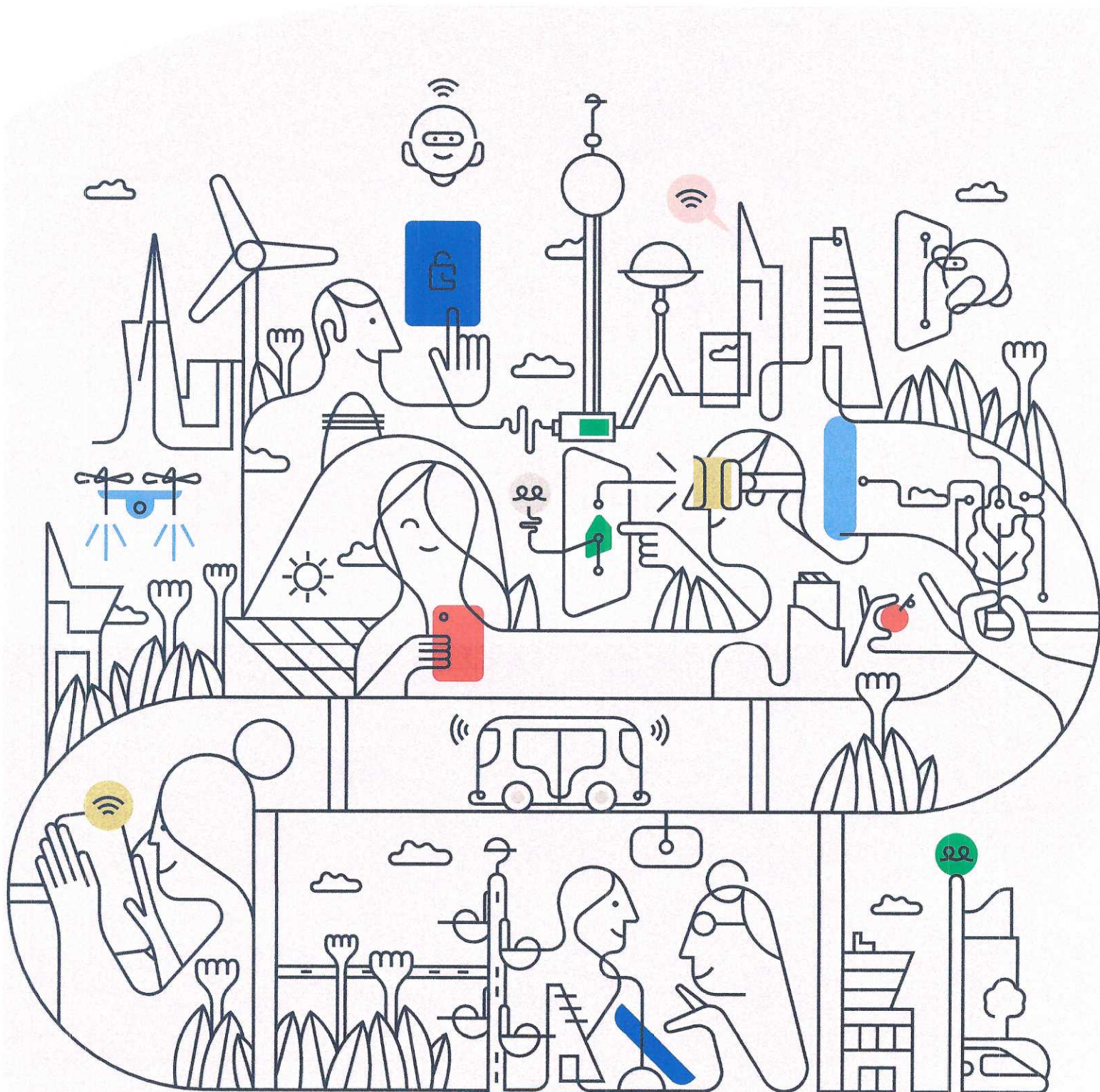




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vedbäraren 19

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vedbäraren 19	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa fram till 2025-04-30, därefter hos Gjensidige Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925-1926 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 5 676 kvm, 11 brf-garageplatser, 6 övriga garageplatser samt 5 lokaler. Byggnadernas totalyta är 6931 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Anders Folke Orrling	Ordförande
Jan Börje Persson	Styrelseledamot
Britt-Marie Carsjö	Styrelseledamot
Fred Jonny Sundström	Styrelseledamot
Rickard Poppelman	Styrelseledamot
Johan Norman	Suppleant
Patrik Ingevall	Suppleant

Valberedning

Eva Wäreby (sammankallande) samt Agneta Kreuger och Boel Sundvall

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna eller av en av dem i förening med Norman, Johan Lennart

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK, besiktning utförd, åtgärder påbörjade
- 2023** ● Renovering av värmesystem vindsvång, styrsystem o cirkulationspump
Slipning och lackning av portar. Sanering av skyltar
- 2022** ● Stamspolning - Utfört
Radonmätning
Kontroll av tätskikt gårdsbjälklag - Utfört
Storstädning av trapphus och källare - Utfört
Byte inspektionsluckor i källarplan - Utfört
Renovering av marmorering - Utfört
Byte av expansionskärl - Utfört
Bättringsmålning av källare - Utfört
Byte av källararmaturer - Utfört
- 2021** ● Laddstationer för elbilar i garage - Utfört
- 2020** ● Fönsterrenovering vindsvåning, plan 6 - Utfört
Renovering takfot gårdsfasad mot Östermg. - Utfört
Polering av marmorgolv och delvis byte av matta, BV K7 - Utfört
- 2019-2020** ● Garantiöversyn av fönsterster - Pågå
- 2019** ● Modernisering av hiss Ö100, höger - Utfört
- 2018** ● Dörrautomatik till trapphus från garage - Utfört
Modernisering av Hiss K7 - Utfört
- 2017** ● Byte av tvättmaskiner - Utfört
Stamrensning - Utfört
Målning sockel gård, tvättstuga, entréer till butiker - Utfört

- 2017** ● Radonundersökning - Utfört
OVK - Utfört
- 2016** ● Renovering av garag - Utfört
Nytt soprum - Utfört
Nytt ytskikt på gården - Utfört
Brandvägg åtgärdad i lägenhet 32, 5vån, Ö100 - utfört
- 2015** ● OVK besiktning av lokal - Optiker
- 2014-2015** ● Renovering av två st hissar, K87 och Ö100-vänster - Utfört
- 2014** ● Fasadunderhåll gatuplan - Utfört
Nytt inpasseringssystem - Utfört
Fibernätverk - Utfört
- 2013-2014** ● Projektering renovering av Kungsbalkonger o ev fasad - Utfört
- 2013** ● Hiss Karlavägen 87, utbyte kablage - Utfört
Reparation av tak, efter läckage - Utfört
Ommålning småbalkongerna inkl smide - Utfört
Ommålning gatufasad, bottenvåning - Utfört
Utbyte av cirkulationsvattenpump - Utfört
Vent system torn och terrass - Utfört
- 2012** ● Ny mangel i tvättstuga - Utfört
Målning av tak - Utfört
- 2010-2014** ● Renov och målning av fönster - Slutfört under 2014

Planerade underhåll

- 2025** ● Åtgärda OVK (Obligatorisk ventelationskontroll) anmärkningar, vilket kommer att fortgå t.o.m. juni
Målning av tak
Komplettering av säkerhetsanordningar på tak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Ny fastighetsskötare har kontrakterats under året.

Övriga uppgifter

Styrelsen har fortsatt undersöka möjligheterna att utsmycka gården samt förutsättningar för komplettering av fler balkonger i syfte att inge bygglovsansökan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 926 560	4 561 726	4 385 163	4 221 330
Resultat efter fin. poster	-245 826	159 413	822 261	443 986
Soliditet (%)	60	61	61	60
Yttre fond	2 889 346	2 127 852	1 481 422	688 200
Taxeringsvärde	343 600 000	343 600 000	343 600 000	229 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	334	303	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,2	37,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 777	5 793	5 809	5 826
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 731	4 744	5 809	5 826
Sparande per kvm totalyta, kr	115	105	265	201
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	25	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	143	110	121	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	10	12	9
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	136	158	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	2,84	-	-
Räntekänslighet (%)	17,30	19,15	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och extraordinärt underhåll under 2024 överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	69 324 600	-	-	69 324 600
Upplåtelseavgifter	4 608 250	-	-	4 608 250
Fond, yttre underhåll	2 127 852	-269 306	1 030 800	2 889 346
Balanserat resultat	-23 042 164	428 719	-1 030 800	-23 644 245
Årets resultat	159 413	-159 413	-245 826	-245 826
Eget kapital	53 177 951	0	-245 826	52 932 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 613 445
Årets resultat	-245 826
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 030 800
Totalt	-23 890 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktagas	803 578
Balanseras i ny räkning	-23 086 493

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 926 561	4 561 726
Övriga rörelseintäkter	3	30 545	73 111
Summa rörelseintäkter		4 957 106	4 634 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 455 118	-2 823 512
Övriga externa kostnader	9	-336 521	-444 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 240	-297 240
Summa rörelsekostnader		-4 088 879	-3 565 477
RÖRELSERESULTAT		868 227	1 069 360
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		212 816	25 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 326 869	-935 440
Summa finansiella poster		-1 114 053	-909 947
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-245 826	159 413
ÅRETS RESULTAT		-245 826	159 413

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	80 124 728	80 421 968
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 124 728	80 421 968
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 127 528	80 424 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		240 360	233 275
Övriga fordringar	14	3 394 677	2 911 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 656	0
Summa kortfristiga fordringar		3 722 694	3 145 082
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 207 104	4 033 646
Summa kassa och bank		4 207 104	4 033 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 929 798	7 178 727
SUMMA TILLGÅNGAR		88 057 326	87 603 495

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 932 850	73 932 850
Fond för yttre underhåll		2 889 346	2 127 852
Summa bundet eget kapital		76 822 196	76 060 702
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 644 245	-23 042 164
Årets resultat		-245 826	159 413
Summa fritt eget kapital		-23 890 071	-22 882 751
SUMMA EGET KAPITAL		52 932 125	53 177 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 000 000	15 200 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	15 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 788 500	17 681 500
Leverantörsskulder		264 997	219 917
Skatteskulder		31 464	83 161
Övriga kortfristiga skulder		827 775	369 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 212 465	871 172
Summa kortfristiga skulder		17 125 201	19 225 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 057 326	87 603 495

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	868 227	1 069 360
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	297 240	297 240
	1 165 467	1 366 600
Erhållen ränta	212 816	25 493
Erlagd ränta	-1 158 195	-924 321
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	220 088	467 772
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 015	218 083
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	623 983	-98 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	730 056	587 676
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-93 000	-93 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-93 000	-93 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	637 056	494 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 867 517	6 372 841
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 504 573	6 867 517

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vedbäraren 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
---------	-----------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 863 900	1 702 800
Årsavgifter garage	21 800	14 400
Hysesintäkter lokaler, moms	2 617 632	2 473 585
Hysesintäkter garage	262 800	262 800
Deb. fastighetsskatt, moms	162 223	158 810
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-29 167	-67 500
EI	0	4 663
Dröjsmålsränta	236	836
Pantsättningsavgift	4 011	525
Överlåtelseavgift	4 299	1 313
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	539	0
Övriga fakturerade kostnader moms	98	0
Vidarefakturerade kostnader	18 141	5 272
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	4 223
Öres- och kronutjämnning	-0	-1
Summa	4 926 561	4 561 726

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	495	0
Övriga intäkter	8 798	51 859
Övriga intäkter, moms	21 252	21 252
Summa	30 545	73 111

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	85 961	253 538
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 501	29 145
Fastighetsskötsel gård enl avtal	16 272	20 107
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 837
Larm och bevakning	0	2 903
Städning enligt avtal	200 121	223 655
Städning utöver avtal	8 652	4 665
Sotning	0	55 085
Hissbesiktning	5 853	4 225
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	19 373	5 913
Myndighetstillsyn	0	1 950
Gårdkostnader	2 636	0
Gemensamma utrymmen	0	13 620
Sophantering	0	3 992
Snöröjning/sandning	14 594	7 171
Serviceavtal	0	3 601
Mattvätt/Hyrmattor	19 025	15 541
Förbrukningsmaterial	3 926	4 389
Summa	380 913	655 337

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	24 530	90 850
Bostadsrättslägenheter	5 216	0
Hyseslokaler	4 161	3 225
Tvättstuga	0	8 400
Trapphus/port/entr	40 808	3 086
Sophantering/återvinning	0	1 959
Dörrar och lås/porttele	2 273	4 539
VVS	104 761	14 155
Värmeanläggning/undercentral	0	1 663
Ventilation	0	35 365
Elinstallationer	6 408	3 009
Hissar	70 003	38 452
Garage/parkering	44 268	8 841
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 207
Summa	302 429	214 752

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	261 172
Dörrar och lås	0	280
Ventilation	795 515	7 853
Balkonger/altaner	8 063	0
Summa	803 578	269 306

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	129 131	109 810
Uppvärmning	990 664	763 814
Vatten	118 561	69 682
Sophämtning/renhållning	249 831	219 742
Summa	1 488 187	1 163 048

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	121 797	165 240
Kabel-TV	23 535	22 626
Fastighetsskatt	334 680	333 204
Summa	480 012	521 070

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	0	73 778
Inkassokostnader	2 497	3 255
Revisionsarvoden extern revisor	20 853	20 853
Styrelseomkostnader	83 787	0
Föreningskostnader	8 228	58 108
Förvaltningsarvode enl avtal	103 884	99 675
Överlåtelsekostnad	6 018	0
Pantsättningskostnad	5 915	0
Administration	6 591	6 401
Konsultkostnader	93 159	171 411
Bostadsrätterna Sverige	0	5 610
Föreningsavgifter	5 591	5 633
Summa	336 521	444 725

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 326 855	934 916
Dröjsmålsränta	231	353
Kostnadsränta skatter och avgifter	-217	0
Övriga räntekostnader	0	133
Övriga finansiella kostnader	0	37
Summa	1 326 869	935 440

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 206 036	88 206 036
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 206 036	88 206 036
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 784 068	-7 486 828
Årets avskrivning	-297 240	-297 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 081 308	-7 784 068
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 124 728	80 421 968
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 676 280</i>	<i>30 676 280</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 400 000	96 400 000
Taxeringsvärde mark	247 200 000	247 200 000
Summa	343 600 000	343 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 254	25 254
Utgående anskaffningsvärde	25 254	25 254
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 254	-25 254
Utgående avskrivning	-25 254	-25 254
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	97 209	77 935
Transaktionskonto	2 227 168	1 765 698
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 394 677	2 911 806

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	27 500	0
Förutbet försäkr premier	60 156	0
Summa	87 656	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2027-04-28	3,91 %	9 200 000	9 200 000
SEB	2026-05-28	3,67 %	8 800 000	8 800 000
Handelsbanken	2025-09-01	3,80 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-06-30	3,15 %	8 788 500	8 881 500
Summa			32 788 500	32 881 500
Varav kortfristig del			14 788 500	17 681 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 323 500 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	21 963	0
Uppl kostn el	11 175	0
Uppl kostnad Värme	117 330	0
Uppl kostn räntor	192 298	23 624
Uppl kostn vatten	17 451	0
Uppl kostnad Sophämtning	24 914	0
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbet hyror/avgifter	761 624	781 838
Summa	1 212 465	871 172

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förutom kontroll och renovering av ventilationssystem, har portar och garagedörr underhållslackerats.

Underskrifter

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

Stockholm

Britt-Marie Carsjö
Styrelseledamot

Fred Jonny Sundström
Styrelseledamot

Jan Börje Persson
Styrelseledamot

Nils Anders Folke Orrling
Ordförande

Rickard Poppelman
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document summary

Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 12:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.05.2025 10:08

DOCUMENT ID:

SkTM5Wo-gl

ENVELOPE ID:

HkxnGqbobex-SkTM5Wo-gl

DOCUMENT NAME:

Brf Vedbäraren 19, 716417-4489 - Årsredovisning 2024.
pdf

20 pages

SHA-512:

3e055959105bcc94ab44ba6d437627b10b01e3b3488b4
4077afa4c7c5233113ee88c23d69455774c35aff8b448c
6f8a9a55ca5e00104ca80c7a7bb08dbc87774

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. Nils Anders Folke Orrling anders.orrling@newcap.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:27 21.05.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.164.73
2. RICKARD POPPELMAN rickard.poppelman@certalaw.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:28 21.05.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.201.162
3. Alma Britt-Marie Christin Carsjö britt-marie.carsjo@sergelcity.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:35 21.05.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.0.62
4. Jan Börje Persson jan.persson@bergudden.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:46 21.05.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.200.10
5. Fred Jonny Sundström fred@vicker.eu	 Signed Authenticated	21.05.2025 11:31 21.05.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.208.182
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:04 21.05.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.58.178

* 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

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 12:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2025 10:08

DOCUMENT ID:

H1Gaz5WjWex

ENVELOPE ID:

HkZ2zcbibxe-H1Gaz5WjWex

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vedba?raren 19 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

2b6b2e2dd9067ec40b5e929a07a25acd9c1f15c177b690
a5468db66cee6274580c65672adb4e90492133acb06a1
65ecc00c50b7d693bb8de3af34d811d8d72fe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresso n	Signed	21.05.2025 12:04	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision. se	Authenticated	21.05.2025 12:04	Low	IP: 2.71.58.178

* 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