

Årsredovisning 2025

BF Vanadis nr 7 u.p.a.

702002-4779



Välkommen till årsredovisningen för BF Vanadis nr 7 u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1930-05-17. Stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vale 30	1926	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 32 bostäder om totalt 1 775 kvm och 2 lokaler om 27 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 042 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Berlin Kolm	Ordförande
Carina Edin	Styrelseledamot
Hedvig Andersén	Styrelseledamot
Joakim Riiki	Styrelseledamot
Per Fredriksson-Andersén	Styrelseledamot
Carl Trybom	Suppleant
Erik Holmgren	Suppleant

Valberedning

Linus Ericson

Firmateckning

Firmas tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening: Sofia Berlin Kolm och Hedvig Andersén.

Revisorer

Frida Sylvéén Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-29. Beslut om att ge styrelsen i uppdrag att gå vidare med åtgärder inför en omregistrering av BF Vanadis nr 7 u. p.a från bostadsförening till bostadsrättsförening..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018-2019** ● Renovering av fastighetens två hissar.
- 2019** ● Omdragning av el på vind och i trapphus samt nya LED-armaturer.
- 2020** ● Omläggning av marksten inkl. markberedning av gången mellan entré och trottoar.
Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan.
Omdragning el i källare samt nya LED-armaturer.
- 2021** ● Ommålning av fastighetens trapphusväggar.
Renovering och ommålning av fastighetens fönster.
- 2022** ● Byte av kablar och armaturer i båda trapphusen.
OVK.
Installation av värmekabel och snörasskydd på tak och i stuprör.
- 2023** ● Åtgärder i två lägenheter efter OVK:n 2022.
Utbyte av branddörr på vinden och reparation av intilliggande vägg.
- 2024** ● Reparation av vattenläcka i fastighetens källare och garage.
Installation av 10 laddningspunkter för elfordon i föreningens garage.
Byte av samtliga termostater till husets radiatorer samt luftning av systemet.
- 2025** ● Grind och grindstolpar renoverade.
Reparation av brunn på innergården.
Fuktbesiktning i fastighetens källare.
Fastighetens yttertak ommålat.
Dörröppnare till entrédörren utbytt.
Tvättmaskin utbytt.
Avloppsrör på gården relinad.
Fastighetens brandvarnare utbytta.

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Administration elbillsladdare	Wattif EV Sverige AB
Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fullvärdesförsäkring	If Skadeförsäkring AB
Hämtning av avfall	Stockholm Vatten AB
Kabel-TV	Tele2
Service av hissar	Kone AB
Service av värmeslingor på tak och i stuprör.	Dimson
Trapphusstädning	Innerstadsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Ny firma för trapphusstädning. Ny firma för administration av elbillsladdare.

Övriga uppgifter

Inspektion av fukt i fastighetens källare utförd av OCAB. Inga förhöjda fuktvärden som kräver åtgärd uppmättes.

Anticimex har genomfört en utredning om varför det är så mycket råttor på gården. Det visade sig att det var problem med en avloppsledning som åtgärdades.

På uppmaning av Miljöförvaltningen har radon mätts i ett antal lägenheter. Inga förhöjda radonvärden uppmättes.

Alla brandvarnare i fastigheten har bytts ut och en har installerats i garaget. Dessa är numera seriekopplade. En ytterligare brandsläckare har installerats i garaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 288 811	1 252 573	1 198 322	1 231 719
Resultat efter fin. poster	-392 356	-120 107	-318 001	-13 089
Soliditet (%)	99	99	100	93
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	80 975 000	78 295 000	78 295 000	78 295 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	605	587	559	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,3	82,8	82,8	78,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	2 178
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	2 073
Sparande / kvm totalyta, kr	-37	54	-109	111
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	36	10
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	190	173	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	51	40	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	274	250	229
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-	1,38
Räntekänslighet (%)	-	-	-	3,88

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

Reparationskostnaderna översteg kraftig de budgeterade kostnaderna. Dessutom blev takmålningen dyrare än förväntat. Vi har i 2026 års budget tagit höjd för betydligt större reparationskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	181 032	-	-	181 032
Upplåtelseavgifter	6 764 076	-	-	6 764 076
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	57 585 000	-	-	57 585 000
Balanserat resultat	-3 118 678	-120 107	-	-3 238 786
Årets resultat	-120 107	120 107	-392 356	-392 356
Eget kapital	61 291 322	0	-392 356	60 898 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 238 786
Årets resultat	-392 356
Totalt	-3 631 142

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 631 142
	-3 631 142

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 288 812	1 258 698
Övriga rörelseintäkter	3	1	6
Summa rörelseintäkter		1 288 812	1 258 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 461 310	-1 166 024
Övriga externa kostnader	9	-122 915	-121 641
Personalkostnader	10	-7 509	-7 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 549	-119 340
Summa rörelsekostnader		-1 718 283	-1 414 514
RÖRELSERESULTAT		-429 471	-155 810
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 288	35 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-173	-220
Summa finansiella poster		37 115	35 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-392 356	-120 107
ÅRETS RESULTAT		-392 356	-120 107

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	59 782 811	59 902 067
Maskiner och inventarier	13	59 746	19 164
Summa materiella anläggningstillgångar		59 842 557	59 921 231
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 842 557	59 921 231
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 182	57 019
Övriga fordringar	14	424	464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 725	57 664
Summa kortfristiga fordringar		87 331	115 147
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 475 749	1 832 179
Summa kassa och bank		1 475 749	1 832 179
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 563 080	1 947 326
SUMMA TILLGÅNGAR		61 405 636	61 868 556

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 945 108	6 945 108
Uppskrivningsfond		57 585 000	57 585 000
Summa bundet eget kapital		64 530 108	64 530 108
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 238 786	-3 118 678
Årets resultat		-392 356	-120 107
Summa fritt eget kapital		-3 631 142	-3 238 786
SUMMA EGET KAPITAL		60 898 966	61 291 322
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 562	178 111
Skatteskulder		4 269	9 594
Övriga kortfristiga skulder		-3 761	-2 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	439 600	392 417
Summa kortfristiga skulder		506 670	577 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 405 636	61 868 556

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-429 471	-155 810
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	126 549	119 340
	-302 922	-36 470
Erhållen ränta	37 288	35 922
Erlagd ränta	-173	-220
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-265 807	-767
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 816	-12 832
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-70 564	124 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-308 555	110 451
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-47 875	-144 475
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-19 950
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 069 950
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 875	905 525
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-356 430	1 015 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 832 179	816 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 475 749	1 832 179

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Vanadis nr 7 u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	3,30 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 073 024	1 041 776
Hysesintäkter, lokaler	34 976	29 528
Hysesintäkter, p-platser	174 000	175 145
Övriga intäkter	6 812	12 249
Summa	1 288 812	1 258 698

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnig	1	6
Summa	1	6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	85 780	76 701
Städning	47 781	43 267
Besiktning och service	44 728	43 609
Trädgårdsarbete	12 494	339
Övrigt	65 136	51 485
Summa	255 919	215 401

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 224
Tvättstuga	6 372	8 581
Dörrar och lås/porttele	71 025	4 588
VA	24 375	0
Ventilation	0	18 500
El	5 931	7 744
Hissar	53 901	40 683
Tak	24 375	0
Staket/grind/terrass	18 750	0
Summa	204 729	82 320

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	97 500
Tak	191 250	0
Summa	191 250	97 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	73 583	60 669
Uppvärmning	352 869	341 658
Vatten	100 143	91 078
Sophämtning	44 880	39 739
Summa	571 475	533 144

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 047	67 322
Självrisker	0	13 394
Kabel-TV	26 456	26 324
Bredband	74 516	69 509
Fastighetsskatt	64 918	61 110
Summa	237 937	237 659

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	96
Övriga förvaltningskostnader	46 683	53 163
Revisionsarvoden	27 204	21 610
Ekonomisk förvaltning	49 028	46 772
Summa	122 915	121 641

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	1 571	1 571
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	7 509	7 509

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	173	220
Summa	173	220

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 510 390	63 365 915
Årets inköp	0	144 475
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 510 390	63 510 390
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 608 323	-3 496 291
Årets avskrivning	-119 256	-112 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 727 579	-3 608 323
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 782 811	59 902 067
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 975 000	20 295 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	58 000 000
Summa	80 975 000	78 295 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	217 202	217 202
Årets inköp	47 875	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	265 077	217 202
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-198 038	-190 730
Årets avskrivning	-7 293	-7 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-205 331	-198 038
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 746	19 164

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 158	1 198
Övriga fordringar	-734	-734
Summa	424	464

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 813
Städning	0	6 120
Försäkringspremier	18 353	17 003
Kabel-TV	6 726	6 614
Bredband	6 200	6 216
Förvaltning	19 446	18 898
Summa	50 725	57 664

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 220	6 378
El	6 597	5 744
Uppvärmning	48 505	47 368
Vatten	16 729	15 189
Löner	5 000	5 000
Sociala avgifter	1 500	1 500
Förutbetalda avgifter/hyror	354 049	311 238
Summa	439 600	392 417

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 840 000	3 840 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 11%. Stamspolning kommer att genomföras 12-13 mars 2026. Styrelsen arbetar vidare med en eventuell omregistrering till bostadsrättsförening.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Stockholm

Sofia Berlin Kolm
Ordförande

Carina Edin
Styrelseledamot

Hedvig Andersén
Styrelseledamot

Joakim Riiki
Styrelseledamot

Per Fredriksson-Andersén
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 09:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 08:42

DOCUMENT ID:

ry1JSnmsZe

ENVELOPE ID:

HkRRV2QoZx-ry1JSnmsZe

DOCUMENT NAME:

BF Vanadis nr 7 u.p.a., 702002-4779 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

56bf42f72aff670fc7029f309cfb323ce4c8c7c4c1acbc548158bedd8d5e3541f1c5e116d58157bbfd7af674a066436ba2db051448d77fd99f780f9f0ffba58c

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. Hedvig Kristina Torsdotte r Andersén hedvig.andersen@torsen.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:55 27.03.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.167
2. Rut Carina Edin carina@akribikonsult.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 11:06 27.03.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.10.142
3. Sofia Birgitta Berlin Kolm sofiabk39@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:05 27.03.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 193.10.58.240
4. Per Göran B Fredriksson Andersén per.andersen59@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 10:48 27.03.2026 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.23
5. JOAKIM EDVARD ALEXA NDER RIIKI joakim.riiki@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 17:45 30.03.2026 17:38	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.15.16
6. FRIDA MARIANNE SYLVÉ N frida.sylvén@parameterre vision.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:29 31.03.2026 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.233.89

* 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 Bostadsföreningen Vanadis nr 7 u.p.a.
Org.nr. 702002-4779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Vanadis nr 7 u.p.a. för år 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard 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 revisionssed 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 upphöra med 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 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.

Parameter
REVISION

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 Bostadsföreningen Vanadis nr 7 u.p.a. för år 2025 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm enligt digital signatur

Parameter Revision AB

Frida Sylven

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 09:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 08:42

DOCUMENT ID:

SygRREnmsWg

ENVELOPE ID:

rkRAVhmsZg-SygRREnmsWg

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsföreningen Vanadis nr 7 u.p.a. 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

7296383223d575f4f0d899193c76da3d4383f8d1ebf042
c876a3701f53c2b486f42284442e763759ccefd4c0c8c3f
5568f76dc4f235b2eaf7f0e7bb26e83097a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA MARIANNE SYLVÉ N	Signed	31.03.2026 09:30	eID	Swedish BankID
frida.sylvén@parameterre vision.se	Authenticated	31.03.2026 09:29	Low	IP: 20.91.233.89

* 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