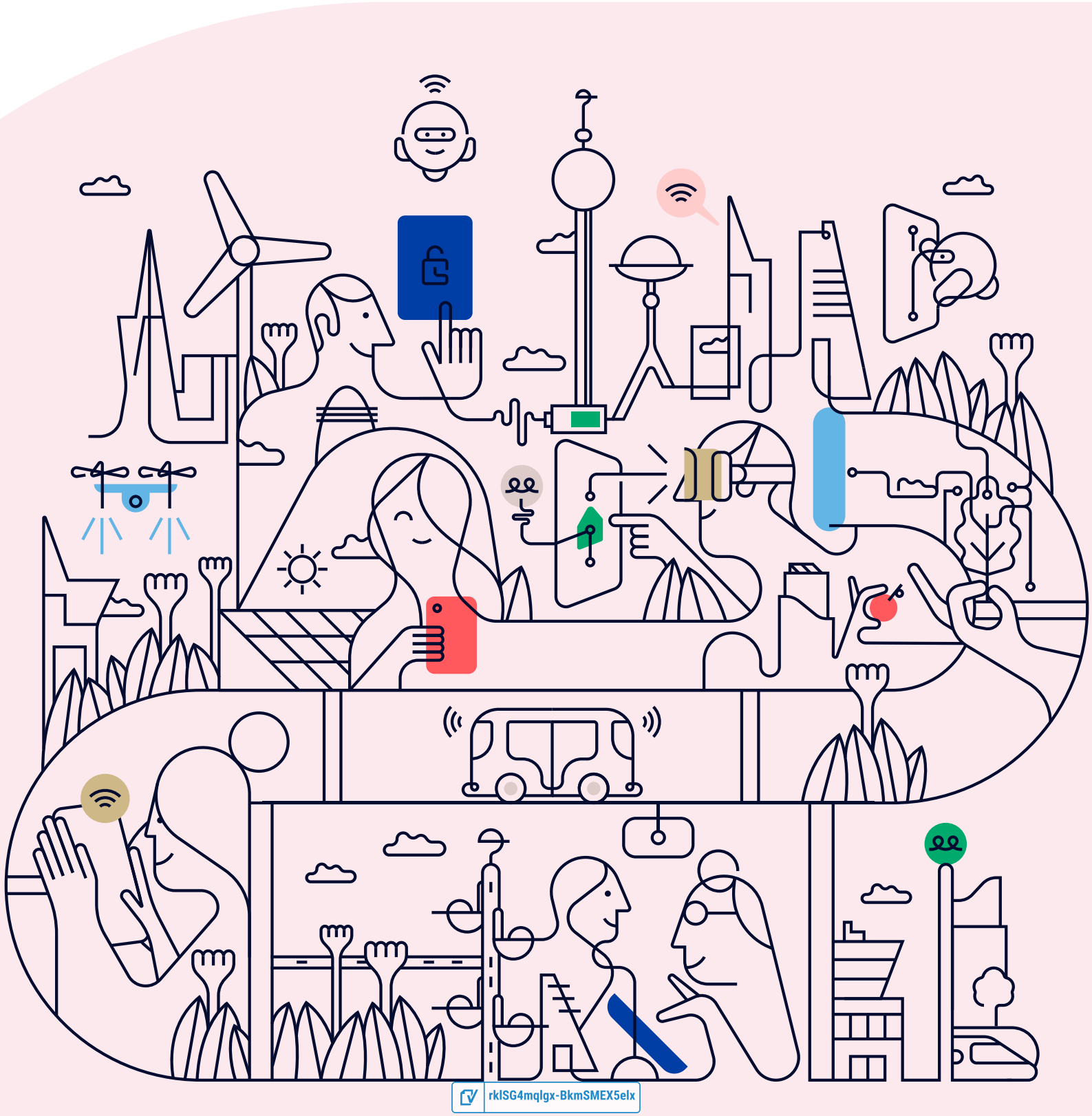
2024
Årsredovisning

Brf Vendelsö Strand



rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vendelsö Strand

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

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.

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

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 Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:101	1998	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1999

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 102 kvm. Byggnadernas totalyta är 4102 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Carolina Lunde	Ordförande
Kristian Edén	Styrelseledamot, avgick vid årsstämman 29/5-24
Lenita Elisabet Andersson	Styrelseledamot
Malin Lieback	Styrelseledamot
Nina Susanna Agneta Johansson	Styrelseledamot
Rowan Claude Van Der Merwe	Styrelseledamot
Göran Sterky	Suppleant

Valberedning

Lena strand
Christine Nyqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-07. Beslut om förslag på ändring av stadgarna.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-21. Beslut om förslag på ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023
- Avbärare vid parkering-byte

2022
- Åtgärd av parkeringsplatser - Bommar gård 2 & 3, ommålning av linjer mm
- Från/till luftflödeskontroll-Årlig kontoll
- Målning fönster - Samtliga fönster/balkonger målade på utsidan
- Stamspoling - 1:a gången detta kommer att ske
- Renovering samtliga balkonger och räcken - Utbyte av samtliga balkonger och räcken
- Åtgärd av fönster - Vid eventuellt behov kommer fönster att ses över för nödvändiga åtgärder (renovering eller byte). Gäller inte altan/balkongdörrar

2021
- Renovering av avskiljare mellan uteplatserna - Vissa avskiljare är ruttna och ska bytas ut

2020-2022
- Renovering av balkonger, räcken - Vissa räcken och pelare är ruttna och ska bytas ut

2020
- Sotning av fläktsystem - Återkommande enl lag om 6 år
- Tvätt av tak - Tvätt av vissa tak som är i behov av det
- Från/till luftflöde kontroll - Årlig kontroll
- Pannservice - Årlig service på samtliga pannor.

2019
- Insättning av dörrar på sophus 1 och 2 - Satt dörrar på sophusen

2016
- OVK Besiktning av samtliga fastigheter
- Fasadmålning av samtliga fastigheter - Innefattar bostadshusen, förrådsbyggnader, sopbodar och förrådsdörrar.
- Byte av ytterdörrar - Resterande 48 dörrar (de första 12 byttes ut dec 2015)

2015
- Åtgärdat diverse tak fel
- Byte av 12 ytterdörrar - Dessa 12 dörrar var i akut behov av byte, skulle inte klara en till vinter

2014-2024
- Byte av pannor - Löpande byte av trasiga pannor hitintills 50-tal

Planerade underhåll

2025
- Service av pannor - Löpande service av pannor enligt garanti föreskrifter

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

2025
- Byte av pannor-Löpande byte av pannor vid behov
- Vent, ventilationskanal, rensning Ventilation
- Åtgärda fasadplankor som behöver bytas

Avtal med leverantörer

El	SkellefteåKraft
EL fast	Vattenfall
Fastighetsförvaltning	SBC
Försäkring	Söderberg & Partners
Upphandling av lån	Finopti
Pannservice	VI värmer
Skottnng, sandning och sopning	Service gruppen i Europa AB
Sopor	Miljöhuset i Stockholm
TV & Bredband	Tele 2
Återvinning	SRV
Revisor	Kungsbron Borevision AB
Medlemskap	Bostadsrätternas ekonomiska förening

Övrig verksamhetsinformation

Informationsflöde sker digitalt via appen Boappa samt email.

En parkering ingår i bostaden, inklusive elstolpe till kupévärmare. Förening erbjuder också den boende att hyra Elbilsladdare via Laddaccess.

Finns 11st gästparkeringar att tillgå (tillstånd behövs), ett tillstånd per bostad tilldelas.

I avgiften ingår kallvatten, basutbud Tv samt Bredband 250/50 via Tele2

Övernattningslägenhet finns att hyra. (En bäddsoffa samt en extra fällbar säng, Pentry,wc,ej dusch)

Föreningen har två städdagar/år

Matafallssortering finns i soprum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastighetsförvaltare - SBC

Revisor-Kungsbron Borevision AB

Omförhandlingar av lån har skett under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft av en vattenledningsskada pga. frysning. Uppmanat boenden att kontrollera sina avstängningsventiler inför vinter samt att huvudkranaren fungerar inomhus då man upptäckt att några bostäders ventiler varit trasiga.

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Föreningen har under året tecknat två nya avtal (Laddning av elbil via laddaccess, gruppavtal avseende bredband via Tele2)

Föreningen har också helt gått över till digital kommunikation för att dra ner på kostnader.

Under året 2024 upprättades nya stadgar som också röstades fram.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 671 599	3 393 296	3 342 594	3 253 650
Resultat efter fin. poster	396 250	-890 594	-1 358 516	61 841
Soliditet (%)	45	45	45	48
Yttre fond	321 348	865 599	2 061 441	2 163 793
Taxeringsvärde	97 576 000	87 263 000	87 263 000	81 263 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	895	823	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	99,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 784	6 849	6 919	6 507
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 784	6 849	6 919	6 507
Sparande per kvm totalyta, kr	277	143	272	345
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	16	20	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	1	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	75	56	50	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	91	72	72	58
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	2,39	-	-
Räntekänslighet (%)	7,58	8,32	-	-

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.

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	20 500 000	-	-	20 500 000
Upplåtelseavgifter	1 450 000	-	-	1 450 000
Fond, yttre underhåll	865 599	-784 592	240 341	321 348
Balanserat resultat	1 325 275	-106 002	-240 341	978 932
Årets resultat	-890 594	890 594	396 250	396 250
Eget kapital	**23 250 280**	**0**	**396 250**	**23 646 530**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 219 273
Årets resultat	396 250
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 341
Totalt	**1 375 182**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	49 188
Balanseras i ny räkning	**1 424 370**

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

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 671 338	3 393 296
Övriga rörelseintäkter	3	122 930	1 000
Summa rörelseintäkter		**3 794 268**	**3 394 296**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 415 444	-2 185 033
Övriga externa kostnader	9	-191 988	-506 188
Personalkostnader	10	-221 819	-276 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 912	-690 912
Summa rörelsekostnader		**-2 520 163**	**-3 658 807**
RÖRELSERESULTAT		**1 274 105**	**-264 511**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 401	49 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-944 256	-676 019
Summa finansiella poster		**-877 855**	**-626 083**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**396 250**	**-890 594**
ÅRETS RESULTAT		**396 250**	**-890 594**

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15, 17	48 638 549	49 329 461
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 638 549**	**49 329 461**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**48 638 549**	**49 329 461**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 555	22 335
Övriga fordringar	13	517 714	743 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 764	0
Summa kortfristiga fordringar		**585 033**	**765 661**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 872 048	1 886 384
Summa kassa och bank		**2 872 048**	**1 886 384**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 457 081**	**2 652 045**
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 095 631**	**51 981 506**

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 950 000	21 950 000
Fond för yttre underhåll		321 348	865 599
Summa bundet eget kapital		**22 271 348**	**22 815 599**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		978 932	1 325 275
Årets resultat		396 250	-890 594
Summa fritt eget kapital		**1 375 182**	**434 681**
SUMMA EGET KAPITAL		**23 646 530**	**23 250 280**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 141 024	0
Summa långfristiga skulder		**6 141 024**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 688 442	28 095 920
Leverantörsskulder		79 710	170 006
Skatteskulder		28 977	47 734
Övriga kortfristiga skulder		-6	1 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	510 954	416 301
Summa kortfristiga skulder		**22 308 077**	**28 731 226**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 095 631**	**51 981 506**

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 274 105**	**-264 511**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	690 912	690 912
	1 965 017	**426 401**
Erhållen ränta	66 401	49 937
Erlagd ränta	-917 790	-678 837
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 113 628**	**-202 500**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 215	-11 552
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-42 137	9 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 015 275**	**-204 567**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 136	0
Amortering av lån	-276 590	-285 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-266 454**	**-285 960**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**748 821**	**-490 527**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 612 037**	**3 102 564**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 360 858**	**2 612 037**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vendelsö Strand 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	1,27 %

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.

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.

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 657 228	3 375 768
Elintäkter laddstolpe moms	1 539	0
Övernattnings-/gästlägenhet	500	3 718
Pantsättningsavgift	3 438	7 350
Överlåtelseavgift	8 478	6 460
Administrativ avgift	154	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**3 671 338**	**3 393 296**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	1 000
Försäkringsersättning	64 194	0
Återbäring försäkringsbolag	58 736	0
Summa	**122 930**	**1 000**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 506
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	4 053
Besiktningar	3 749	0
Myndighetstillsyn	29 925	0
Gårdkostnader	1 087	37 078
Sophantering	11 883	11 639
Snöröjning/sandning	152 668	180 086
Serviceavtal	0	1 794
Förbrukningsmaterial	348	8 037
Summa	**199 660**	**245 193**

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	9
Dörrar och lås/porttele	0	30 299
Värmeanläggning/undercentral	12 769	38 857
Ventilation	5 511	14 994
Elinstallationer	0	5 813
Tak	0	54 907
Balkonger/altaner	0	17 426
Garage/parkering	10 663	0
Vattenskada	125 123	91 557
Skador/klotter/skadegörelse	24 625	1 159
Summa	**178 691**	**255 021**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	27 388	0
Värmeanläggning	21 800	582 555
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	13 974
Garage/parkering	0	188 063
Summa	**49 188**	**784 592**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	62 773	65 100
Vatten	309 170	229 047
Sophämtning/renhållning	114 879	105 180
Grovsopor	6 361	13 380
Summa	**493 183**	**412 706**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	76 298	72 348
Kabel-TV	44 100	42 704
Fastighetsskatt	374 325	372 468
Summa	**494 723**	**487 520**

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 064	329
Tele- och datakommunikation	4 938	0
Juridiska åtgärder	0	229 278
Inkassokostnader	1 154	516
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	46 250
Styrelseomkostnader	800	1 000
Fritids och trivselkostnader	287	6 665
Föreningskostnader	3 093	32 224
Förvaltningsarvode enl avtal	99 482	89 596
Överlåtelsekostnad	10 030	7 352
Pantsättningskostnad	6 880	7 093
Administration	4 306	21 794
Konsultkostnader	37 454	57 472
Bostadsrätterna Sverige	0	6 420
Föreningsavgifter	0	200
Summa	**191 988**	**506 188**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 901	209 250
Lön - fastighetsskötare	0	25 200
Arbetsgivaravgifter	49 918	42 224
Summa	**221 819**	**276 674**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	943 516	675 306
Dröjsmålsränta	740	6
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	665
Övriga räntekostnader	0	42
Summa	**944 256**	**676 019**

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 012 800	61 012 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**61 012 800**	**61 012 800**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 683 339	-10 992 427
Årets avskrivning	-690 912	-690 912
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 374 251**	**-11 683 339**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**48 638 549**	**49 329 461**
I utgående restvärde ingår mark med	*6 610 000*	*6 610 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 388 000	48 768 000
Taxeringsvärde mark	50 188 000	38 495 000
Summa	**97 576 000**	**87 263 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 147	16 033
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 757	1 640
Transaktionskonto	363 203	311 625
Borgo räntekonto	125 607	414 028
Summa	**517 714**	**743 326**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 151	0
Förutbet kabel-TV	12 143	0
Förutbet bredband	14 974	0
Upplupna intäkter	496	0
Summa	**46 764**	**0**

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-02	2,92 %	7 300 000	7 300 000
Handelsbanken	2025-05-28	2,94 %	6 754 329	6 863 170
Handelsbanken	2025-05-28	2,94 %	7 600 000	7 600 000
SEB	2027-09-28	2,42 %	6 209 250	6 332 750
Summa			**27 863 579**	**28 095 920**
Varav kortfristig del			21 688 442	28 095 920

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 051 279 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	260	0
Uppl kostn el	7 449	0
Uppl kostn räntor	57 960	31 494
Uppl kostn vatten	25 132	0
Uppl kostnad arvoden	85 950	78 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 743	24 743
Förutbet hyror/avgifter	309 460	281 314
Summa	**510 954**	**416 301**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 298 000	39 298 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Radonmätning har påbörjats i november 2024 och kommer slutföras i mars för analys. Ventilationskontroll kommer att ske detta år enligt intervall.

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

Underskrifter

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

Haninge

Lenita Elisabet Andersson
Styrelseledamot

Malin Lieback
Styrelseledamot

Maria Carolina Lunde
Ordförande

Nina Susanna Agneta Johansson
Styrelseledamot

Rowan Claude Van Der Merwe
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor

rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

SEALED BY Verified RKLSG4MQLGX-BKMSMEX5ELX

Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2025 11:53

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 08.05.2025 14:31

DOCUMENT ID:
BkmSMEX5elx

ENVELOPE ID:
rklSG4mqlgx-BkmSMEX5elx

DOCUMENT NAME:
Brf Vendelsö Strand, 769602-7338 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN LIEBACK	**Signed**	**08.05.2025 14:53**	**eID**	**Swedish BankID**
malin@lieback.se	Authenticated	08.05.2025 14:53	Low	IP: 83.251.118.159
2. Maria Carolina Lunde	**Signed**	**08.05.2025 16:35**	**eID**	**Swedish BankID**
lundecarolina@outlook.com	Authenticated	08.05.2025 16:32	Low	IP: 80.216.231.110
3. Nina Susanna Agneta Johansson	**Signed**	**10.05.2025 09:07**	**eID**	**Swedish BankID**
nina780209@gmail.com	Authenticated	10.05.2025 09:07	Low	IP: 83.251.125.21
4. Rowan Claude van der Merwe	**Signed**	**12.05.2025 13:56**	**eID**	**Swedish BankID**
rowan@hotmail.com	Authenticated	12.05.2025 13:56	Low	IP: 212.112.178.138
5. Lenita Elisabet Andersson	**Signed**	**12.05.2025 15:54**	**eID**	**Swedish BankID**
lenitaandersson@gmail.com	Authenticated	12.05.2025 15:53	Low	IP: 83.251.118.54
6. Joakim Rickard Häll	**Signed**	**13.05.2025 11:53**	**eID**	**Swedish BankID**
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.05.2025 11:41	Low	IP: 213.88.193.73

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

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 Brf Vendelsö Strand, org.nr. 769602-7338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vendelsö Strand för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

HyrzN7qxex-rk-HG4mcegg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vendelsö Strand för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

HyrzN7qxex-rk-HG4mcegg

SEALED BY Verified HYRZN7QXEX-RK-HG4MCEGG

Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2025 11:53

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 08.05.2025 14:31

DOCUMENT ID:
rk-HG4mcegg

ENVELOPE ID:
HyrzN7qxex-rk-HG4mcegg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Vendelsö Strand.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	**Signed**	**13.05.2025 11:53**	**eID**	**Swedish BankID**
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.05.2025 11:41	Low	IP: 213.88.193.73

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

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