



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Vendelsö Såg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Säg med säte i Stockholm org.nr. 769621-7376 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vendelsö 3:2133	1959-01-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	254
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 827
9	lägenheter (hyresrätt)	516
5	garageplatser	86
Totalt 68 objekt		3 683

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Vendelsö GA:92	G:A		6 / 50	Belysningsanläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Micael Nordenbris	Ordförande	2018-01-01	
Beatrice Nordebrink	Ledamot	2024-06-24	
Anneli Zetterlund	Ledamot	2022-06-21	
Angelica Andersson	Ledamot	2018-01-01	
Oskar Leander Särelind	Ledamot	2021-12-03	2024-04-22
Michael De Stefano	Ledamot	2023-08-04	2024-08-28
Jan Olof Jansson	Suppleant	2021-12-03	
Andreas Lundén	Suppleant	2024-06-24	
Anna Hagström	Suppleant	2023-08-04	2024-08-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Micael Nordenbris, Angelica Andersson och Jan Olof Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carina Öfors vald av föreningen.

Valberedning har varit: Eleonor Oldin vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 10% under 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har under 2024 färdigställt upprustningen av föreningens skyddsrum, fräschat upp trapphusen, fortsatt med dagvattenutredningen samt åtgärder, deltagit i förhandling med Vattenfall gällande fjärrvärmens prishöjning, deltagit i möten gällande energibesparande åtgärder, genomfört taksyn och lekplatsbesiktning, utfört markarbeten med planteringar samt gräsmatta, och bytt flaggstång.

Vi har även genomfört utemiljödagar, samt ordinarie löpande styrelsearbete med hantering av överlåtelse och medlemsskap, störningsärenden, samt översyn av befintliga avtal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2013/2014 Relining
2014 Ombyggnad lokal till lägenheter
2014/2015 Takomläggning Sågenvägen 6A-B
2015 Infört matavfallssortering
2016 Ommålning tvättstugor
2016 Byte av ljuskällor till LED-belysning
2016 Byte av värmeundercentral
2017/2018 Balkong- och fasadrenovering
2019 Kartering inför dränering
2019 Reparation och sotning av skorstenar
2020 Fläktbyte
2020 OVK
2020 Elarbete Sågenvägen 2-4
2021/2022 Slutfört balkongrenovering (Sågenvägen 2-4)
2021/2022 Dränering och dagvattenutredning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Åtgärder efter dagvattenutredningen
Byte av garageportar
Förberedelser inför stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	200	17	152	128	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 253	5 454	5 352	6 091	6 363
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 844	7 143	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	18	0
Energikostnad, kr/kvm	300	294	230	262	0
Årsavgifter, kr/kvm	940	842	808	792	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	65	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 062	988	920	875	0
Nettoomsättning, tkr	3 826	3 491	3 441	3 285	3 192
Resultat efter finansiella poster, tkr	320	-262	-2 430	-1 426	-1 598
Soliditet, %	52	51	49	52	50

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	25 528 335	0	0	25 528 335
Upplåtelseavgifter, kr	9 681 585	0	0	9 681 585
Underhållsfond, kr	489 052	0	1 403 290	1 892 342
S:a bundet eget kapital, kr	35 698 972	0	1 403 290	37 102 262
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 787 097	-261 526	-1 403 290	-15 451 913
Årets resultat, kr	-261 526	261 526	320 007	320 007
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 048 623	0	-1 083 283	-15 131 906
S:a eget kapital, kr	21 650 349	0	320 007	21 970 356

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 437 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 710 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 701 175
Årets resultat, kr	320 007
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 381 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 462 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 498
Balanseras i ny räkning, kr	-17 717 670

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 825 529	3 491 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 679	90 032
Summa Rörelseintäkter		3 911 208	3 581 141

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 395 337	-2 640 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 482	-266 850
Personalkostnader	Not 6	-134 683	-164 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-290 734	-290 734
Summa Rörelsekostnader		-2 972 235	-3 362 485

Rörelseresultat

938 973 **218 656**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	169 623	109 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-788 589	-589 490
Summa Finansiella poster		-618 966	-480 182

Resultat efter finansiella poster

320 007 **-261 526**

Resultat före skatt

320 007 **-261 526**

Årets resultat

320 007 **-261 526**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	35 976 944	36 260 220
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	4 878	12 336
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 981 822	36 272 556
Summa Anläggningstillgångar		35 981 822	36 272 556

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		177 625	127 871
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 142 241	780 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	178 503	40 941
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 498 369	949 553

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 745 099	4 117 821
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 745 099	4 117 821
Summa Omsättningstillgångar		6 243 468	6 067 374

Summa Tillgångar

42 225 290

42 339 929

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 209 920	35 209 920
Fond för yttre underhåll	1 892 342	489 052
Summa Bundet eget kapital	37 102 262	35 698 972

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-15 451 913	-13 787 097
Årets resultat	320 007	-261 526
Summa Ansamlad förlust	-15 131 906	-14 048 623

Summa Eget kapital

21 970 356 **21 650 349**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 000 000	6 470 442
Summa Långfristiga skulder		7 000 000	6 470 442

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 341 692	13 301 250
Leverantörsskulder		281 379	149 429
Skatteskulder		6 804	4 467
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	54 733	57 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	570 326	706 655
Summa Kortfristiga skulder		13 254 934	14 219 138

Summa Skulder

20 254 934 **20 689 580**

Summa Eget kapital och skulder

42 225 290 **42 339 929**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 938 973 218 656

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 290 734 290 734

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **290 734 290 734**

Erhållen ränta 171 158 107 773

Erlagd ränta -788 713 -589 490

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

612 151 27 673

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -189 598 -29 911

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -4 522 10 152

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-194 121 -19 759**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

418 031 7 913

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 1 400 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -430 000 -430 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-430 000 970 000**

Årets kassaflöde **-11 969 977 913**

Likvida medel vid årets början **5 889 126 4 911 212**

Likvida medel vid årets slut **5 877 156 5 889 126**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	0,83%
Avskrivningstid på markanläggningar:	2%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20%
Fastighetsförbättringar:	0,83-5%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 657 460	2 331 035
	Hyror bostäder	532 452	582 880
	Hyror lokaler	358 051	358 512
	Hyror garage och parkeringsplatser	232 248	222 448
	Hyror övrigt	36 506	14 124
	Övriga primära intäkter	23 579	19 562
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 840 296	3 528 561
	Avgiftsbortfall	0	-32 340
	Hysesbortfall	-14 767	-5 112
	<i>Summa</i>	-14 767	-37 452
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 825 529	3 491 109
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	71 100
	Övriga sekundära intäkter	85 679	18 932
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	85 679	90 032
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-323 654	-299 938
	Snö och halk-bekämpning	-36 799	-253 310
	Reparationer	-238 647	-218 762
	Planerat underhåll	-125 499	-33 710
	Försäkringsskador	-2 638	-276 598
	EI	-233 443	-226 679
	Uppvärmning	-559 047	-579 105
	Vatten	-310 539	-260 366
	Sophämtning	-125 667	-108 890
	Fastighetsförsäkring	-59 067	-24 303
	Kabel-TV och bredband	-26 715	-25 674
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-111 040	-109 657
	Förvaltningsavtalskostnader	-235 126	-223 444
	Övriga driftkostnader	-7 456	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 395 337	-2 640 436

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 403	-21 588
	Administrationskostnader	-8 998	-1 254
	Extern revision	-29 750	-38 750
	Konsultkostnader	0	-36 500
	Medlemsavgifter	0	-6 380
	Föreningsverksamhet	-245	-644
	Övriga förvaltningskostnader	-105 087	-161 734
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-151 482	-266 850
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-104 500	-128 250
	Sociala avgifter	-30 183	-36 215
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 683	-164 465
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	41 673	1 535
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	127 950	107 773
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	169 623	109 308
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-777 201	-588 485
	Övriga räntekostnader	-11 388	-1 005
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-788 589	-589 490

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 277 585	30 277 585
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 755 882	8 755 882
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	394 659	394 659
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	39 428 126	39 428 126
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 167 906	-2 884 631
	Årets avskrivningar	-283 276	-283 276
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 451 182	-3 167 906
	Utgående redovisat värde	35 976 944	36 260 220
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 406 000	1 406 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 968 000	9 968 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	407 000	407 000
	Summa	35 781 000	35 781 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	365 336	365 336
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	365 336	365 336
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-353 000	-345 542
	Årets avskrivningar	-7 458	-7 458
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-360 458	-353 000
	Utgående redovisat värde	4 878	12 336
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 132 057	771 305
	Övriga fordringar	10 184	9 436
	Summa Övriga fordringar	2 142 241	780 741

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	1 535
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 503	39 406
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 503	40 941

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	1 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	3 745 099	4 117 821
Summa Kassa och bank	3 745 099	4 117 821

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,62%	2025-07-21	6 470 442	215 000
SBAB	2,88%	2026-09-14	7 000 000	0
SBAB	3,83%	2025-07-22	5 871 250	215 000
			19 341 692	430 000

Långfristig del	7 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 341 692
Kortfristig del	12 341 692
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	430 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,62%	2025-07-21	6 470 442	215 000
SBAB	2,88%	2026-09-14	7 000 000	0
SBAB	3,83%	2025-07-22	5 871 250	215 000
			19 341 692	430 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 341 692
Kortfristig del	12 341 692

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	37 500	37 500
Momsskuld	16 612	19 216
Övriga kortfristiga skulder	621	621
<i>Summa Övriga skulder</i>	54 733	57 337

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	315 019	271 858
Upplupna räntekostnader	0	124
Övriga upplupna kostnader	255 307	434 673
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	570 326	706 655

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering

Micael Nordenbris Beatrice Nordebrink Angelica Andersson Anneli Zetterlund

Revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Carina Öfors
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vendelsö Såg

Org.nr 769621-7376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vendelsö Såg 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 enligt digital signering

Carina Öfors
Godkänd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Vendelsö Såg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICAEL NORDENBRIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 22:03:52



BEATRICE NORDEBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:32:56



ANGELICA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 20:47:37



ANNELI ZETTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 17:46:49



CARINA ÖFORS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 10:00:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Vendelsö Såg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA ÖFORS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 10:03:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.