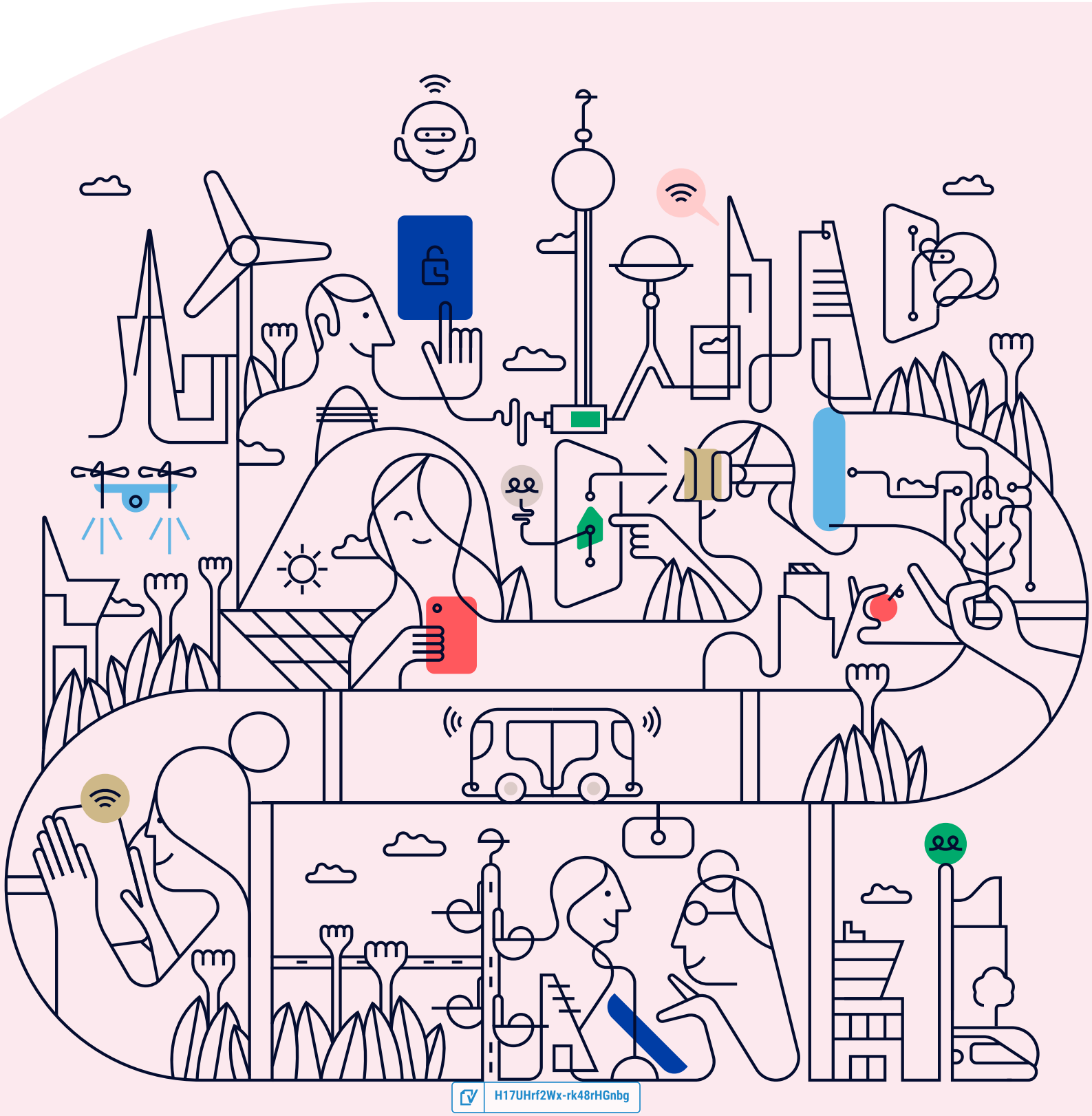
2025
Årsredovisning

Brf Vendelsö Strand



H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vendelsö Strand

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

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

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

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

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.

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:101	1998	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderbergs & Partners Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 1 flerbostadshus och 36 småhus.

Värdeåret är 1999.

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

Styrelsens sammansättning

Carolina Lunde	Ordförande
Alexander Rodillas	Styrelsededamot
Göran Sterky	Styrelseledamot
Malin Lieback	Styrelseledamot
Nina Johansson	Styrelseledamot
Lenita Elisabet Andersson	Suppleant

Valberedning

Lena Strand
Christine Nyqvist

Firmateckning

Firnan tecknas av styrelsen

Revisorer

Joakim Häll	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2014-2024	Byte av pannor - Löpande byte av trasiga pannor hitintills 50-tal
2015	Byte av 12 ytterdörrar - Dessa 12 dörrar var i akut behov av byte, skulle inte klara en till vinter Åtgärdat diverse tak fel
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)
2019	Insättning av dörrar på sophus 1 och 2 - Satt dörrar på sophusen
2020	Pannservice - Årlig service på samtliga pannor. 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
2020-2022	Renovering av balkonger, räcken - Vissa räcken och pelare är ruttna och ska bytas ut
2021	Renovering av avskiljare mellan uteplatserna - Vissa avskiljare är ruttna och ska bytas ut
2022	Från/till luftflödeskontroll-Årlig kontoll Åtgärd av parkeringsplatser - Bommar gård 2 & 3, ommålning av linjer mm 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 Stamspoling - 1:a gången detta kommer att ske Målning fönster - Samtliga fönster/balkonger målade på utsidan
2023	Avbärare vid parkering-byte
2025	Byte av pannor 5st Service av samtliga pannor i behov Åtgärda fasadplankor som behöver bytas

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

Planerade underhåll

2026
- Lekplats bänkar samt sandlåda, slipa samt olja
- Vent, ventilationskanal, rensning Ventilation
- Motorvärmaruttag, löpande underhåll vid behov
- Rengöring takpannor

Avtal med leverantörer

Återvinning	SRV
El	SkellefteåKraft
EL fast	Vattenfall
Fastighetsförvaltning	SBC
Försäkring	Söderberg & Partners
Medlemskap	Bostadsrätternas ekonomiska förening
Optimerade Banktjänster	Finopti AB
Revisor	Kungsbron Borevision AB
Snöröjning	Sdga/MS Trädgård Stockholm Discogolf Arena/MS Trädgårt
Sopor	Miljöhuset i Stockholm
TV & Bredband	Tele 2

Övrig verksamhetsinformation

Informationsflödet till medlemmarna sker via Boappa samt e-post.

Till varje bostad hör en parkeringsplats utrustad med elstolpe för kupévärmare. Föreningen erbjuder även möjlighet för boende att hyra elbilsladdare via Laddaccess. Därutöver finns 11 gästparkeringsplatser att tillgå. Parkering på gästplatserna kräver tillstånd, varav ett tillstånd per bostad tilldelas.

I månadsavgiften ingår kallvatten, basutbud för TV samt bredband (250/50 Mbit/s) via Tele2.

Till varje gård finns ett tillhörande soprum, där matavfalls sortering även finns tillgänglig.

Föreningen tillhandahåller en övernattningslägenhet som kan hyras av medlemmarna. Lägenheten är utrustad med bäddsoffa, extra fällbar säng samt pentry och WC (ej dusch).

Föreningen anordnar två gemensamma städdagar per år.

Vid behov har medlemmarna tillgång till gemensamma redskap såsom gräsklippare, snöskyfflar, såg, krattor och liknande, vilka tillhandahålls av föreningen.

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av lån har skett under året och huvudsaklig bank är nu SEB.
Fortsatt fastighetsförvaltare är SBC och Revisionsbyrå Kungsbrons Bovision AB.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Skottning och sandning har nu lagts om ifrån Service gruppen i Europa AB som gick i konkurs till Sdga/MS Trädgård Stockholm Discogolf Arena/MS Trädgårt .

Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft vattenskada i lägenhet. Radonmätning gjordes 2025 och är inlämnat till Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 816 061	3 671 599	3 393 296	3 342 594
Resultat efter fin. poster	-608	396 250	-890 594	-1 358 516
Soliditet (%)	45	45	45	45
Yttre fond	512 501	321 348	865 599	2 061 441
Taxeringsvärde	99 219 000	97 576 000	87 263 000	87 263 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	919	895	823	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	96,8	99,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 721	6 784	6 849	6 919
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 721	6 784	6 849	6 919
Sparande / kvm totalyta, kr	293	277	143	272
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	15	16	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	1	-	-	1
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	87	75	56	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	104	91	72	72
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	3,37	2,39	1,30
Räntekänslighet (%)	7,31	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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är begränsat och påverkar inte föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.
Föreningens sparande sker dels genom årliga avsättningar till underhållsfond, dels genom det kassaflöde som genereras i den löpande verksamheten före avskrivningar. Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt och täcker föreningens drift, räntor samt planerade avsättningar.
Likviditeten bedöms som god och föreningen har tillräckliga likvida medel för att möta kortsiktiga åtaganden.
Det egna kapitalet är fortsatt positivt efter årets resultat.
Vad gäller framtida underhåll följer föreningen fastställd underhållsplan. Planerade åtgärder finansieras i första hand genom upparbetat sparande och löpande kassaflöde. Vid behov finns även möjlighet att justera årsavgifter alternativt ta upp lån, vilket styrelsen bedömer som genomförbart med hänsyn till föreningens ekonomiska ställning och belåningsgrad.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 500 000	-	-	20 500 000
Upplåtelseavgifter	1 450 000	-	-	1 450 000
Fond, yttre underhåll	321 348	-49 188	2401 341	512 501
Balanserat resultat	978 932	445 438	-240 341	1 184 029
Årets resultat	396 250	-396 250	-608	-608
Eget kapital	**23 646 530**	**0**	**-608**	**23 645 922**

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 424 370
Årets resultat	-608
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 341
Totalt	**1 183 421**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	321 348
Balanseras i ny räkning	**1 504 769**

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	3 816 061	3 671 338
Övriga rörelseintäkter	3	0	122 930
Summa rörelseintäkter		**3 816 061**	**3 794 268**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 979 502	-1 415 444
Övriga externa kostnader	9	-254 285	-191 988
Personalkostnader	10	-153 114	-221 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 912	-690 912
Summa rörelsekostnader		**-3 077 812**	**-2 520 163**
RÖRELSERESULTAT		**738 249**	**1 274 105**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 608	66 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-766 464	-944 256
Summa finansiella poster		**-738 856**	**-877 855**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-608**	**396 250**
ÅRETS RESULTAT		**-608**	**396 250**

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	47 947 637	48 638 549
Summa materiella anläggningstillgångar		**47 947 637**	**48 638 549**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**47 947 637**	**48 638 549**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2 556	20 555
Övriga fordringar	13	613 238	517 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 743	46 764
Summa kortfristiga fordringar		**700 425**	**585 033**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 077 528	2 872 048
Summa kassa och bank		**3 077 528**	**2 872 048**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 777 953**	**3 457 081**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 725 590**	**52 095 631**

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 950 000	21 950 000
Fond för yttre underhåll		512 501	321 348
Summa bundet eget kapital		**22 462 501**	**22 271 348**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 184 029	978 932
Årets resultat		-608	396 250
Summa fritt eget kapital		**1 183 421**	**1 375 182**
SUMMA EGET KAPITAL		**23 645 922**	**23 646 530**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 475 280	6 141 024
Summa långfristiga skulder		**27 475 280**	**6 141 024**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	162 460	21 688 442
Leverantörsskulder		46 057	79 710
Skatteskulder		-17 187	28 977
Övriga kortfristiga skulder		-10	-6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	413 068	510 954
Summa kortfristiga skulder		**604 388**	**22 308 077**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 725 590**	**52 095 631**

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**738 249**	**1 274 105**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	690 912	690 912
	1 429 161	**1 965 017**
Erhållen ränta	27 608	66 401
Erlagd ränta	-814 595	-917 790
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**642 173**	**1 113 628**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 245	-56 215
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-129 576	-42 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**473 353**	**1 015 275**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	68 226	10 136
Amortering av lån	-259 952	-276 590
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-191 726**	**-266 454**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**281 627**	**748 821**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 360 858**	**2 612 037**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 642 485**	**3 360 858**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vendelsö Strand 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 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 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	1,27 %

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 1 724 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.

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 769 236	3 657 228
Elintäkter laddstolpe	7 912	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	1 539
Gemensamhetslokal	2 135	0
Övernattnings-/gästlägenhet	1 700	500
Pantsättningsavgift	16 464	3 438
Överlåtelseavgift	16 133	8 478
Administrativ avgift	637	154
Vidarefakturerade kostnader	1 844	0
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	**3 816 061**	**3 671 338**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	64 194
Återbäring försäkringsbolag	0	58 736
Summa	**0**	**122 930**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	1 844	3 749
Myndighetstillsyn	1 037	29 925
Gårdkostnader	5 688	1 087
Gemensamma utrymmen	66 270	0
Sophantering	12 675	11 883
Snöröjning/sandning	100 229	152 668
Serviceavtal	13 885	0
Förbrukningsmaterial	0	348
Summa	**201 628**	**199 660**

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 645	0
Vind	11 938	0
VVS	17 306	0
Värmeanläggning/undercentral	64 340	12 769
Ventilation	81 262	5 511
Tele/TV/bredband/porttelefon	310	0
Fönster	15 347	0
Garage/parkering	0	10 663
Vattenskada	13 109	125 123
Skador/klotter/skadegörelse	0	24 625
Summa	**212 257**	**178 691**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	88 770	27 388
Värmeanläggning	446 836	21 800
Summa	**535 606**	**49 188**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 246	62 773
Uppvärmning	4 256	0
Vatten	358 441	309 170
Sophämtning/renhållning	66 270	114 879
Grovsopor	9 569	6 361
Summa	**502 782**	**493 183**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 408	76 298
Kabel-TV	46 069	44 100
Bredband	82 412	0
Fastighetsskatt	345 340	374 325
Summa	**527 229**	**494 723**

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 399	1 064
Tele- och datakommunikation	4 998	4 938
Juridiska åtgärder	1 875	0
Inkassokostnader	2 184	1 154
Revisionsarvoden extern revisor	23 875	22 500
Styrelseomkostnader	800	800
Fritids och trivselkostnader	1 145	287
Föreningskostnader	588	3 093
Förvaltningsarvode enl avtal	104 204	99 482
Överlåtelsekostnad	20 580	10 030
Pantsättningskostnad	25 578	6 880
Korttidsinventarier	7 669	0
Administration	6 201	4 306
Konsultkostnader	44 895	37 454
Vidarefakturerade kostnader	1 875	0
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
Summa	**254 285**	**191 988**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 601	171 901
Arbetsgivaravgifter	35 513	49 918
Summa	**153 114**	**221 819**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	766 420	943 516
Dröjsmålsränta	23	740
Kostnadsränta skatter och avgifter	21	0
Summa	**766 464**	**944 256**

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 012 800	61 012 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**61 012 800**	**61 012 800**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 374 251	-11 683 339
Årets avskrivning	-690 912	-690 912
Utgående ackumulerad avskrivning	**-13 065 163**	**-12 374 251**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**47 947 637**	**48 638 549**
I utgående restvärde ingår mark med	*6 610 000*	*6 610 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 388 000	47 388 000
Taxeringsvärde mark	49 831 000	50 188 000
Summa	**99 219 000**	**97 576 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 626	26 147
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	5 433	2 757
Transaktionskonto	564 656	363 203
Borgo räntekonto	301	125 607
Summa	**583 016**	**517 714**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 773	19 151
Förutbet försäkr premier	26 705	0
Förutbet kabel-TV	11 511	12 143
Förutbet bredband	22 754	14 974
Upplupna intäkter	0	496
Summa	**89 743**	**46 764**

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2028-06-28	2,60 %	7 300 000	7 300 000
SEB	2028-05-28	2,67 %	6 651 990	6 754 329
SEB	2027-09-28	2,42 %	6 085 750	6 209 250
SEB	2027-05-28	2,54 %	7 600 000	7 600 000
Summa			**27 637 740**	**27 863 579**
Varav kortfristig del			162 460	21 688 442

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 825 440 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	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	609	260
Uppl kostn el	6 396	7 449
Uppl kostn räntor	9 829	57 960
Uppl kostn vatten	0	25 132
Uppl kostnad arvoden	58 800	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	24 743
Förutbet hyror/avgifter	318 959	309 460
Summa	**413 068**	**510 954**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 298 000	39 298 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Rengöring takpannor samt Rensning av ventilationskanal är planerat att göras enligt underhållsplan 2026.

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-06.

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

Haninge

Alexander Rodillas
Styrelsededamot

Carolina Lunde
Ordförande

Göran Sterky
Styrelseledamot

Malin Lieback
Styrelseledamot

Nina Johansson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor

H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 21:01

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.04.2026 10:50

DOCUMENT ID:
rk48rHGnbg

ENVELOPE ID:
H17UHrf2Wx-rk48rHGnbg

DOCUMENT NAME:
Brf Vendelsö Strand, 769602-7338 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
523e41db2a6eee63f26244ed3bf4bbe74d1f4c6df263802c4095b941c5cf0a80414ce65c012aac2e8c8bc26510c825c07edbd0d99e2c7437dad95ccc70177caa

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. **MALIN LIEBACK**	**Signed**	**07.04.2026 11:17**	**eID**	**Swedish BankID**
malin@lieback.se	Authenticated	07.04.2026 11:16	Low	IP: 194.16.220.30
2. **Maria Carolina Lunde**	**Signed**	**08.04.2026 05:54**	**eID**	**Swedish BankID**
lundecarolina@outlook.com	Authenticated	07.04.2026 22:39	Low	IP: 83.251.116.1
3. **ALEXANDER RODILLAS**	**Signed**	**08.04.2026 07:41**	**eID**	**Swedish BankID**
rodillasalexander@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 07:39	Low	IP: 83.251.120.229
4. **Nina Susanna Agneta Johansson**	**Signed**	**11.04.2026 08:38**	**eID**	**Swedish BankID**
nina780209@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 07:47	Low	IP: 90.129.219.136
5. **GÖRAN STERKY**	**Signed**	**14.04.2026 18:49**	**eID**	**Swedish BankID**
gsterky@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 17:23	Low	IP: 212.247.207.140
6. **Joakim Rickard Häll**	**Signed**	**14.04.2026 21:01**	**eID**	**Swedish BankID**
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	14.04.2026 21:00	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.

Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

ryELSrM2bg-rJr8BBf2Ze

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 2025 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

ryELSrM2bg-rJr8BBf2Ze

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 21:00

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.04.2026 10:50

DOCUMENT ID:
rJr8BBf2Ze

ENVELOPE ID:
ryELSrM2bg-rJr8BBf2Ze

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Vendelsö Strand.pdf
2 pages

SHA-512:
bf15db192db1c054bacb82b3031fa4350a9c9d64424630
33a8aaf915647f7351e30401b9e9ce62619b1e58d3c906
2d5c29ddc8b0f3744e091f11516025e02afd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	**Signed**	**14.04.2026 21:00**	**eID**	**Swedish BankID**
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	14.04.2026 21:00	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.

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