



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Vendelsö Såg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Säg med säte i Stockholm org.nr. 769621-7376 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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. 2024-08-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 8 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 24 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
------	------

Styrelsens sammansättning fram till årsstämma 2023-06-21

Micael Nordenbris, ordförande
Angelica Andersson, ledamot
Anneli Zetterlund, ledamot
Oskar Särelind, ledamot
Michael de Stefano, suppleant



Jan Olof Jansson, suppleant

Styrelsens sammansättning efter årsstämma 2023-06-21

Micael Nordenbris, ordförande
Angelica Andersson, ledamot
Anneli Zetterlund, ledamot
Michael de Stefano, ledamot
Jan Olof Jansson, suppleant
Anna Hagström, suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Angelica Andersson, Michael de Stefano och Anneli Zetterlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Carina Öfors utsedd revisor hos MOORE Allegretto AB.

Valberedning har varit Eleonor Oldin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2% 2023-10-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-14.

Styrelsen har under 2023 aktivt arbetat med upprustningen av föreningens skyddsrum, utrett fastighetstekniska samt hyresrättsliga frågor gällande några av föreningens lokaler och lägenheter, fortsatt med dagvattenutredningen samt åtgärder, deltagit i förhandling med Vattenfall gällande fjärrvärmens prishöjning, genomfört taksyn, påbörjat ombildningen av en av föreningens hyresrätter till bostadsrätt samt bundit om ett av föreningens lån och startat upp en verksamhetsanalys.

Vi har även genomfört utemiljödagar med påbörjad cykelrensning där vi även renoverade dörren till trädgårdsrummet, samt ordinarie löpande styrelsearbete med hantering av överlåtelse och medlemsskap, portkodsbyte, 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:

Ommålning av trapphus
Åtgärder efter dagvattenutredningen
Byte av garageportar
Förberedelser inför stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	17	152	128	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 454	5 352	6 091	6 363	6 363
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 143	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	294	230	262	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	842	808	792	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	988	920	875	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 491	3 441	3 285	3 192	3 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	-262	-2 430	-1 426	-1 598	455
Soliditet, %	51	49	52	50	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 2022-2019 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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 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.

Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 979 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 18kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

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	24 979 029	0	549 306	25 528 335
Upplåtelseavgifter, kr	8 830 891	0	850 694	9 681 585
Underhållsfond, kr	1 738 314	0	-1 249 262	489 052
S:a bundet eget kapital, kr	35 548 234	0	150 738	35 698 972
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 606 685	-2 429 674	1 249 262	-13 787 097
Årets resultat, kr	-2 429 674	2 429 674	-261 526	-261 526
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-15 036 359	0	987 736	-14 048 623
S:a eget kapital, kr	20 511 875	0	1 138 474	21 650 349

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 462 000 kr samt ianspråktagande skatt med 2 711 262 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 036 359
Årets resultat, kr	-261 526
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 297 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 437 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 710
Balanseras i ny räkning, kr	-16 701 175

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 491 109	3 441 318
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 032	0
Summa Rörelseintäkter		3 581 141	3 441 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 640 436	-4 870 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 850	-330 888
Personalkostnader	Not 6	-164 465	-168 703
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-290 734	-290 734
Summa Rörelsekostnader		-3 362 485	-5 660 459
Rörelseresultat		218 656	-2 219 141
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	109 308	30 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-589 490	-240 915
Summa Finansiella poster		-480 182	-210 533
Resultat efter finansiella poster		-261 526	-2 429 674
Resultat före skatt		-261 526	-2 429 674
Årets resultat		-261 526	-2 429 674

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	36 260 220	36 543 495
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	12 336	19 794
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 272 556	36 563 289
Summa Anläggningstillgångar		36 272 556	36 563 289

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		127 871	34 937
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	780 741	501 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	40 941	111 580
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		949 553	647 737

Kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	4 117 821	4 410 277
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 117 821	4 410 277
Summa Omsättningstillgångar		6 067 374	5 058 014

Summa Tillgångar

42 339 929 **41 621 303**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 209 920	33 809 920
Fond för yttre underhåll	489 052	1 738 314
Summa Bundet eget kapital	35 698 972	35 548 234

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 787 097	-12 606 685
Årets resultat	-261 526	-2 429 674
Summa Ansamlad förlust	-14 048 623	-15 036 359

Summa Eget kapital

21 650 349 **20 511 876**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 470 442	12 771 692
Summa Långfristiga skulder		6 470 442	12 771 692

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 301 250	7 430 000
Leverantörsskulder		149 429	300 803
Skatteskulder		4 467	-477
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	57 337	57 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	706 655	549 611
Summa Kortfristiga skulder		14 219 138	8 337 736

Summa Skulder

20 689 580 **21 109 428**

Summa Eget kapital och skulder

42 339 929 **41 621 304**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 218 656 -2 219 141

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 107 773 30 382

Erlagd ränta -589 490 -240 791

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

27 673 -2 138 817

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -29 911 20 415 285

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 10 152 306 926

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-19 759 20 722 211

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 913 18 583 395

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

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

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -430 000 -20 524 192

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

970 000 -20 524 192

Årets kassaflöde

977 913 -1 940 797

Likvida medel vid årets början **4 911 212 6 852 010**

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

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftkostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 331 035	2 308 759
	Hyror bostäder	582 880	565 908
	Hyror lokaler	358 512	314 108
	Hyror garage och parkeringsplatser	222 448	220 748
	Hyror övrigt	14 124	14 124
	Övriga primära intäkter	19 562	19 900
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 528 561	3 443 548
	Avgiftsbortfall	-32 340	-1 690
	Hysesbortfall	-5 112	-540
	<i>Summa</i>	-37 452	-2 230
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 491 109	3 441 318
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	71 100	0
	Övriga sekundära intäkter	18 932	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	90 032	0
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-299 938	-256 356
	Snö och halk-bekämpning	-253 310	-67 652
	Reparationer	-218 762	-295 798
	Planerat underhåll	-33 710	-2 711 262
	Försäkringsskador	-276 598	-147 531
	EI	-226 679	-89 801
	Uppvärmning	-579 105	-589 954
	Vatten	-260 366	-189 807
	Sophämtning	-108 890	-85 850
	Fastighetsförsäkring	-24 303	-91 144
	Kabel-TV och bredband	-25 674	-27 539
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 657	-102 352
	Förvaltningsavtalskostnader	-223 444	-215 087
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 640 436	-4 870 134

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 588	-16 883
	Administrationskostnader	-1 254	-7 626
	Extern revision	-38 750	-16 740
	Konsultkostnader	-36 500	-15 625
	Medlemsavgifter	-6 380	-2 721
	Föreningsverksamhet	-644	-360
	Övriga förvaltningskostnader	-161 734	-270 934
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-266 850	-330 888
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-128 250	-128 250
	Sociala avgifter	-36 215	-40 453
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-164 465	-168 703
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	468
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 535	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	107 773	29 914
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	109 308	30 382
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-588 485	-239 950
	Övriga räntekostnader	-1 005	-965
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-589 490	-240 915

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<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	-2 884 631	-2 601 355
	Årets avskrivningar	-283 276	-283 276
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 167 906	-2 884 631
	Utgående redovisat värde	36 260 220	36 543 495
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	21 000 000	21 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	365 336	365 336
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	365 336	365 336
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-345 542	-338 084
	Årets avskrivningar	-7 458	-7 458
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-353 000	-345 542
	Utgående redovisat värde	12 336	19 794
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	771 305	500 935
	Övriga fordringar	9 436	285
	Summa Övriga fordringar	780 741	501 220

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter		1 535	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 406	111 580
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 941	111 580

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

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

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3		4 117 821	4 410 277
Bankkonto 7		0	0
Summa Kassa och bank		4 117 821	4 410 277

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,46%	2024-07-22	6 086 250	215 000
SBAB	5,01%	2024-09-27	7 000 000	0
SBAB	3,62%	2025-07-21	6 685 442	215 000
			19 771 692	430 000

Långfristig del	6 470 442
Nästa års amortering av långfristig skuld	215 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 086 250
Kortfristig del	13 301 250
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	4,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB	3,46%	2024-07-22	6 086 250	215 000
	SBAB	5,01%	2024-09-27	7 000 000	0
	SBAB	3,62%	2025-07-21	6 685 442	215 000
				19 771 692	430 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			215 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			13 086 250	
	Kortfristig del			13 301 250	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	37 500	37 500
	Momsskuld	19 216	14 768
	Övriga kortfristiga skulder	621	2 771
	<i>Summa Övriga skulder</i>	57 337	55 039

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	271 858	256 424
	Upplupna räntekostnader	124	124
	Övriga upplupna kostnader	434 673	295 824
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	706 655	552 372

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionssed 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 revisionsmed 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 2023 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 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 den 22 maj 2024

Carina Öfors
Godkänd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Vendelsö Såg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICAEL NORDENBRIS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 16:05:38



ANGELICA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:07:26



ANNELI ZETTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 17:08:08



MICHAEL DE STEFANO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:00:19



CARINA ÖFORS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:05:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Vendelsö Såg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA ÖFORS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 10:08:03



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.