



ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN

Org.nr: 716400-1203

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN, 716400-1203, med säte i Danderyd, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31 . Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades 2019-04-16 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen äger följande fastigheter i Danderyds kommun :

Kräftan 1

Lejonet 1

Skorpionen 2

Stenbocken 1

Föreningens fastigheter består av 17 flerbostadshus i 4-9 våningar med med 415 bostadsrätter och 12 lokaler. Föreningen disponerar 208 parkeringsplatser och 62 garage. Den totala boytan är 27 064 kvm och lokalytan 984 kvm och garageytan 950 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF.

I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har även tecknat ett sk trygghetspaket hos Anticimex.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2024 uppgick till 1 630 kr per lägenhet. Beloppet indexerats årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 643 634 000 kr, varav byggnadsvärdet är 312 800 000 kr och markvärde 330 834 000 kr. Värdeår är 1958.

Ekonomisk plan

Upprättad ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats av Länsstyrelsen i Stockholms län den 17 april 1961. Den 16 september 1993 är den överläst till Bolagsverket.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 612 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras enligt framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	415	27 064
Lokaler	12	984
Garage	62	950
P-platser	208	-
Totalt	697	28 998

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
76	85	195	35	21	3

Föreningens adresser:

Kevingeringen 1 - 27

Kevingeringen 10 - 26

Kevingeringen 29 - 83

Organisation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Olle Reichenberg
Ledamot	Anders Rosenberg
Ledamot	Christer Hultblad
Ledamot	Fredrik Holmér
Ledamot	Inger Lindbäck
Ledamot	Lars Stockhaus
Ledamot	Tom Söderhielm

Vald t.o.m. föreningsstämman

Årsstämma 2026
Årsstämma 2025
Årsstämma 2025
Årsstämma 2026
Årsstämma 2026
Årsstämma 2026
Årsstämma 2025

Valberedning

Valberedningen består av Anders Svensson (sammankallande), Mirjam Charas Östergren och Eva-Lotta Hallberg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Huvudansvarig revisor	Erik Hallander WeAudit Sweden AB
Intern revisor	Maud Randel
Revisorssuppleant	Göran Beskow

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Städning
Mark och trädgård
El
Fjärrvärme
Vatten och vlopp
Avfallshantering
Serviceavtal tvättmaskiner
Serviceavtal hissar
ILOQ-nycklar/porttelefon
Kabel-TV
Bredband

Leverantör

Cemi AB
Renew Service AB
Maries Puts & Städ Fastighet AB
Kasama AB
E-ON
Norrenergi
Solör Bioenergi Utility Solutions AB
Verdis/ Danderyds Kommun
Entema Entreprenader & Service AB
Kone AB
Swedsecur
Sappa
Bredband2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Avgifterna höjs med 3% fr o m 2025-04-01, då föreningen bland annat kommer att investera i en ny fjärrvärmeväxlare samt slutföra renoveringen av skyddsrummen. Dessa kostnader var till viss del budgeterade för år 2024, men projekten har försenats och genomförs istället 2025, vilket är en förklaring till det goda resultatet. Även lägre räntekostnader och högre ränteintäkter har bidragit till det positiva resultatet.

Fastighetsunderhåll

Föreningen har en upprättad underhållsplan som revideras årligen. Som fastighetsägare har styrelsen ett ansvar för att föreningens fastigheter förvaltas på ett så bra sätt som möjligt såväl ekonomiskt som fastighetstekniskt. Underhållsplanen upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041.

Bygg

Renoveringen av föreningens åtta skyddsrum är nu inne i sin avslutande fas. Arbetet syftar till att anpassa standard och funktion till dagens lagkrav och rekommendationer. Under 2024 besiktigades dessutom skyddsrummen av MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Under året har föreningen genomfört en omfattande uppgradering av belysningen inom föreningen, vilket inkluderat byte av drygt 450 armaturer i cykelrum, soprum, källarförråd och andra gemensamma utrymmen, till energieffektiva LED-lösningar. Projektet innefattade även förbättrad styrning av belysningen med sensorer för att optimera energiförbrukningen samt miljövänlig hantering av de gamla armaturerna enligt gällande regler och föreskrifter.

Styrelsen har genomfört statusbesiktningar av fasader, fönster och balkongdörrar och utreder vidare vilka åtgärder som kan bli aktuella.

Installationsunderhåll

VVC- systemet har genomgått underhållsåtgärder under året för att komma till rätta med problemet att det i en del lägenheter tar lång tid att få varmvatten (VVC- varmvattencirkulation).

Miljö

Styrelsen har under året vidtagit flera åtgärder i syfte att minska antalet råttor i området, bland annat med hjälp av Anticimex.

Styrelsen vill än en gång uppmana alla boende att se till att återvinningsrummet vid KR 41 hålls snyggt, genom att lägga rätt avfall i rätt kärl och vika ihop och platta till kartonger.

Trivsel

Under året har följande aktivitetsgrupper för boende varit verksamma:

Gym

Snickeriverkstad

Trivselgruppen

Vävtuga

Information

Aktuellt i Vändkretsen (AiV), som är föreningens medlemstidning, har under året utkommit med fyra nummer. För att få ut information snabbt har anslag i portar satts upp vid behov. Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt.

Övrigt

Den före detta föreningsexpeditionen på KR 41 har hyrts ut till en extern hyresgäst från och med den 1 februari 2024.

Danderyds kommun genomförde en sk fastighetsägartillsyn i föreningen i slutet av februari.

En radonmätning i föreningens lägenheter påbörjades hösten 2024. Resultatet av mätningen är i skrivande stund ännu inte klart.

Avgifter och hyror

Hyrorna för parkeringsplatser och garage samt extra förråd höjdes med 10 % från den 1 juli 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 580 medlemmar. Under året har det skett 40 överlåtelser och fyra andrahandsuthyrningar har beviljats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen fick i februari 2025 information om att konkursen för den entreprenör som anlits för renovering av garagegolven i föreningen avslutats. Föreningen har innehållit en betydande del av det av entreprenören fakturerade beloppet, då styrelsen ansett renoveringsarbetet vara undermåligt utfört. Detta har styrkts genom en sk särskild besiktning genomförd 2021, som visat att det föreligger brister i renoveringen av samtliga garagegolv. Under sommaren 2021 försattes entreprenörens bolag i konkurs, som nu alltså är avslutad utan att konkursförvaltaren inlett process mot föreningen.

Styrelsen har beslutat om utbyte av föreningens fjärrvärmväxlare. Denna är cirka 25 år gammal och har uppnått sin tekniska livslängd.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	19 089	19 002	17 457	17 085	17 085
Årets resultat, tkr	805	618	2 265	363	2 650
Fond för yttre underhåll, tkr	20 759	20 613	20 453	20 261	17 750
Fastighetslån kr/kvm	162	187	356	372	389
Fastighetslån upplåten med bostadsrätt kr/kvm	162	201	424	443	463
Amortering kr/kvm	39	223	20	20	20
Räntekänslighet	0.3	0.3	0.7	0.7	0.7
Soliditet, %	85	81	74	74	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	612	613	556	556	556
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	86	86	88	88
Sparande kr/kvm	104	101	173	103	161
Energikostnad kr/kvm	231	207	204	199	173

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Totalyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta.

Fastighetslån upplåten med bostadsrätt (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med (BOA).

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar på hur många procent avgifterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna stiger med 1%.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 266 260	10 080 198	20 613 020	6 289 818	617 865
Vinst disposition enligt föreningsstämma			146 249	471 615	-617 865
Årets resultat					805 178
Vid årets slut	12 266 260	10 080 198	20 759 269	6 761 433	805 178

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 761 433
Årets resultat före fondförändring	805 178
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 242 867
lanspråktagande av underhållsfond	1 580 696
Summa över/underskott	8 904 440

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	8 904 440
Totalt	8 904 440

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	20 759 269
Årets förändring enligt ovanstående disposition	- 1 337 829
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	19 421 440

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	19 088 841	19 002 473
Övriga rörelseintäkter	3	333 424	403 987

Summa Rörelseintäkter**19 422 265 19 406 460****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftskostnader	4	-12 130 637	-13 481 346
Planerat underhåll	5	-1 580 696	-253 750
Fastighetsskatt		-801 130	-755 775
Övriga externa kostnader	6	-1 451 648	-1 414 500
Styrelsearvoden	7	-437 468	-468 747
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 122 705	-2 065 793

Summa Rörelsekostnader**-18 524 284 -18 439 911****RÖRELSERESULTAT****897 981 966 549****FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		103 589	72 926
Räntekostnader	9	-196 392	-421 610

Summa Finansiella poster**-92 803 -348 684****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****805 178 617 865****RESULTAT FÖRE SKATT****805 178 617 865****ÅRETS RESULTAT****805 178 617 865**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

51 315 821

52 015 892

Inventarier, maskiner och installationer

0

0

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

11

0

2 511 234

Summa materiella anläggningstillgångar**51 315 821****54 527 126****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****51 315 821****54 527 126**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

44 726

44 663

Övriga fordringar

12

44 600

123 806

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

616 096

391 130

Summa kortfristiga fordringar**705 422****559 599**

Kassa och bank

Kassa och bank

14

7 494 139

6 830 068

Summa kassa och bank**7 494 139****6 830 068****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****8 199 561****7 389 667****SUMMA TILLGÅNGAR****59 515 382****61 916 793**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 266 260	12 266 260
Upplåtelseavgifter		10 080 198	10 080 198
Underhållsfond		20 759 269	20 613 020
Summa bundet eget kapital		43 105 727	42 959 478
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 761 433	6 289 818
Årets resultat		805 178	617 865
Summa fritt eget kapital		7 566 611	6 907 683
SUMMA EGET KAPITAL		50 672 338	49 867 161
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	15	4 391 400	5 435 400
Leverantörsskulder		1 596 308	2 753 177
Skatteskulder		83 993	0
Övriga skulder	16	147 237	1 223 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 624 106	2 637 641
Summa kortfristiga skulder		8 843 044	12 049 632
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 843 044	12 049 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 515 382	61 916 793

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	897 981	966 549
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 122 705	2 065 793
Summa	3 020 686	3 032 342
Erhållen ränta	103 589	72 926
Erlagd ränta	-196 392	-421 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 927 883	2 683 658
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kundfordringar/avgiftsfordringar	-63	36 340
Förändring av kortfristiga fordringar	-163 429	-208 237
Förändring av leverantörsskulder	-1 156 869	1 233 130
Förändring av kortfristiga skulder	1 087 487	171 158
Förändring skatteskuld/fordran	101 662	-33 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 796 671	3 882 485
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar/Pågående arbeten	-1 088 600	-1 062 299
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 088 600	-1 062 299
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-544 000	-544 000
Amortering av lån - Extra	-500 000	-5 500 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 044 000	-6 044 100
Årets kassaflöde	664 071	-3 223 914
Likvida medel vid årets början	6 830 068	10 053 982
Likvida medel vid årets slut	7 494 139	6 830 068

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2038-2118
Tvättstuga	Linjär	Slutavskrivet
Fastighetsförbättringar	Linjär	2036-2071

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 630 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder

Hyror lokaler

Hysesintäkter förråd

Hysesintäkter garage

Hysesintäkter p-platser

Totalt nettoomsättning

2024	2023
16 562 631	16 587 284
811 523	688 147
89 441	81 147
680 529	702 742
944 717	943 153
19 088 841	19 002 473

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Övriga intäkter

Ersättning för förpackningsmaterial

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
79 292	52 823
153 922	350 744
100 210	420
333 424	403 987

Not 4. Driftskostnader

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sophämtning

Fastighetsstäd

Trädgårdsskötsel

Bredband/kabel-TV

Fastighetsförsäkring

Övriga driftkostnader

Reparationer

Reparation vattenskada

Fastighetsel

Övrig funktionell anläggningsservice

Snöröjning/sandning

Totalt driftskostnader

2024	2023
4 634 948	4 336 531
1 049 094	834 483
646 826	654 380
638 802	609 577
442 915	363 337
1 070 375	934 220
562 268	564 285
165 039	118 048
1 750 817	3 852 271
106 185	72 751
797 625	823 570
199 748	178 085
65 995	139 809
12 130 637	13 481 346

Not 5. Planerat underhåll

Underhåll gemensamma utrymmen*

Underhåll installationer*

Underhåll byggnad

Totalt planerat underhåll

**Skyddsrum och LED-belysning*

2024	2023
551 019	0
1 029 677	0
0	253 750
1 580 696	253 750

Not 6. Övriga externa kostnader

Föreningsstämma

Medlems- och föreningsavgifter

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Revisionsarvode

Advokat- och rättegångskostnader

Konsultarvode

Bankkostnader

Övriga kostnader

Totalt övriga externa kostnader

2024	2023
54 151	64 747
23 727	27 998
1 049 515	1 124 586
53 906	38 063
0	3 500
209 526	106 721
13 596	12 998
47 227	35 887
1 451 648	1 414 500

Not 7. Styrelsearvoden

Arvode styrelse och valberedning
Sociala kostnader
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag
Totalt styrelsearvoden

2024	2023
346 825	368 000
90 383	99 737
260	1 010
437 468	468 747

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader och markanläggningar
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar

2024	2023
2 122 705	2 065 793
2 122 705	2 065 793

Not 9. Räntekostnader

Räntekostnader långfristiga skulder
Övriga finansiella kostnader
Totalt räntekostnader

2024	2023
195 892	421 496
500	114
196 392	421 610

Not 10. Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader
Mark
Anskaffningsvärde standardförbättringar
Pågående nyanläggningar

2024-12-31	2023-12-31
18 750 000	18 750 000
6 250 000	6 250 000
52 018 615	50 595 981
0	2 511 234

Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Byggnader
Ingående avskrivningar standardförbättringar
Årets avskrivning på byggnader
Årets avskrivning på standardförbättringar

2024-12-31	2023-12-31
77 018 615	78 107 215
- 12 269 205	- 12 053 846
- 11 310 884	- 9 460 450
- 215 364	- 215 359
- 1 907 341	- 1 850 434

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

2024-12-31	2023-12-31
-25 702 794	-23 580 089
51 315 821	54 527 126

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader
Taxeringsvärde mark

2024-12-31	2023-12-31
312 800 000	312 800 000
330 834 000	330 834 000
643 634 000	643 634 000

Taxeringsvärdet fastslås vart tredje år och ska utgöra 75 procent av fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet baseras i sin tur på de genomsnittliga priserna, under de två senaste åren, på liknande fastigheter i området. Redovisade taxeringsvärden från 2022 är förändrade då ny fastighetsdeklaration inlämnats. Således sker nästa förändring år 2025

Not 11. Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 511 234	2 991 541
Omklassificeringar	-1 088 600	0
Årets anskaffning	0	1 062 299
Omfört till standardförbättringar	-1 422 634	-1 542 606
Utgående anskaffningsvärden	0	2 511 234
Utgående redovisat värde	0	2 511 234

Not 12. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 600	106 137
Skattefordringar	0	17 669
Summa	44 600	123 806

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
KabelTV/Bredband	92 128	77 877
Fastighetsförsäkring	299 791	288 081
Serviceavtal	58 301	12 232
Medlemskap	12 940	12 940
Förvaltningskostnader	82 593	0
Ersättning för förpackningsmaterial	70 343	0
Summa	616 096	391 130

Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	2 177	2 177
Transaktionskonto Swedbank	4 194 366	1 684 742
Transaktionskonto Handelsbanken 668	711 464	5 143 150
Placeringskonto Handelsbanken 268 *	806 407	0
Placeringskonto Handelsbanken 072 *	1 500 000	0
Transaktionskonto Handelsbanken 178	279 725	0
Summa	7 494 139	6 830 069

*Placeringar gjordes även under 2023

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 652630	2025-02-24	3,69 %	2 166 400	2 486 400
Stadshypotek 669107	2025-01-10	3,94 %	2 225 000	0
Stadshypotek 607935		4,74 %	0	2 949 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 391 400	5 435 400
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 391 400	-5 435 400
			0	0

Not 16. Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Depositionsavgifter	23 825	23 825
Övriga skulder entreprenör	0	1 088 600
Övriga kortfristiga skulder	123 412	110 989
Summa	147 237	1 223 414

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-27 919	-43 503
Förutbetalda hyror och avgifter	-1 622 500	-1 639 247
Upplupna revisionsarvoden	-65 000	-65 000
Upplupna driftskostnader	-908 687	-889 891
Summa	-2 624 106	-2 637 641

Underskrifter

Danderyd enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Olle Reichenberg
Ordförande

Anders Rosenberg
Ledamot

Christer Hultblad
Ledamot

Fredrik Holmér
Ledamot

Inger Lindbäck
Ledamot

Lars Stockhaus
Ledamot

Tom Söderhielm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Huvudansvarig revisor

Maud Randel
Intern revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 67733841-6f09-42e9-ac79-3498d0b6c481

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-03-14 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-18**.

Reichenberg, Olof Alfred Hugo Svante

olle.reichenberg@svenskakyrkan.se



BankID returnerade
personnamnet "Olof Alfred Hugo
Svante Reichenberg"

Signerat: 2025-03-14

Hultblad, Christer Erik

sailstockholm@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "CHRISTER
HULTBLAD"

Signerat: 2025-03-16

Rosenberg, Anders

andersrosenberg@msn.com



BankID returnerade
personnamnet "ANDERS
ROSENBERG"

Signerat: 2025-03-15

Lindbäck, Karin Inger

inger.k.lindback@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "INGER
LINDBÄCK"

Signerat: 2025-03-16

Stockhaus, Lars Börje

sstoc1@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Lars Stockhaus"

Signerat: 2025-03-15

Holmér, Fredrik Mikael

fredd101@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "FREDRIK
MIKAEL HOLMÉR"

Signerat: 2025-03-15

Söderhielm, Tom Kristofer Percival

tom.soderhielm@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "TOM
SÖDERHIELM"

Signerat: 2025-03-17

Randel, Maud

maudrandel@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "MAUD RANDEL"

Signerat: 2025-03-18

Hallander, Björn Erik Eketrä

erik.hallander@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"*

Signerat: 2025-03-18

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN

Org.nr 716400-1203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Maud Randel
Av föreningen vald revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion e7e52f97-2365-408c-a663-48b5f1f3547c

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-03-18 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-03-19**.

Randel, Maud

maudrandel@gmail.com



*BankID returnerade
personnamnet "MAUD RANDEL"*

Signerat: 2025-03-19

Hallander, Björn Erik Eketrä

erik.hallander@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"*

Signerat: 2025-03-18

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄNDKRETSEN**

KEVINGERINGEN 65, 182 50 DANDERYD
www.vandkretsen.se