

Årsredovisning för
Brf Vendelparken i Staffanstorp

769635-2710

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vendelparken i Staffanstorp, 769635-2710, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2017-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stanstorp 5:398	2020	Staffanstorp

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partners och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring för samtliga lägenheter.

Föreningen har del i en GA tillsammans med grannfastigheten bestående av gemensam väg.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Byggnadens totalyta är 1 000 kvadratmeter, varav 1 000 kvadratmeter utgör lägenhetsyta enligt ekonomisk plan.

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan än.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 10 lägenheter med bostadsrätt. Fastigheten är klassad som småhus.

3-4 rok 10 st

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse skett.

Styrelsen

Douglas Almquist	Ordförande
Patrik Zetterberg	Ledamot
Camilla Andersson	Ledamot
Jan Berggren	Suppleant
Louise Zetterberg	Suppleant

Revisor

Martin Johansson MJ Revision och Redovisning AB

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma hölls 2024-06-02.

Förvaltning

Reko Förvaltning AB och sköter den ekonomiska förvaltning samt lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 10 % from 1 januari 2024 och 10 % from 1 juli 2024.

Årsavgifterna kommer att höjas med 2 % from 1 januari 2025.

MJ

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	709 261	599 400	526 800	526 800
Resultat efter finansiella poster	-128 627	-191 929	-64 978	-102 713
Soliditet %	66,2	66,2	66,1	66
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	709	600	527	527
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99,8	100	100	100
Skuldsättning per m ²	11 516	11 575	11 695	11 815
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	11 516	11 575	11 695	11 815
Sparande per m ²	149	86	213	175
Räntekänslighet %	16,2	19,3	22,2	22,4

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Vi är en relativt ny förening och har haft stora obundna lån. Detta har drabbat vår ekonomi hårt. Vi har höjt avgiften kraftigt, men samtidigt försökt ta i överväganden den nedåtgående räntebana som det flaggats för och som nu också till stora delar realiserats. Vi avser att vara i balans under 2025.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 250 000	200 000	-403 486	-191 929
Balanseras i ny räkning			-191 929	191 929
Årets resultat				-128 627
Belopp vid årets utgång	23 250 000	200 000	-595 415	-128 627

Kommentar

Föreningen har under året ändrat princip för när avsättningen till underhållsfonden bokförs. Tidigare har årets avsättning bokats i eget kapital samma år som avsättningen sker, men från och med 2024 och framöver sker så först året efter när stämman så har beslutat. Detta innebär att någon avsättning till fonden inte har bokförts 2024 (eftersom en avsättning skedde år 1).

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-595 415
Årets resultat	-128 627
Summa	-724 042
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-774 042
Summa	-724 042

mj

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	709 261	599 400
Övriga rörelseintäkter		1 433	525
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		710 694	599 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-21 867	-64 775
Övriga externa kostnader	4	-49 612	-52 040
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-277 500	-277 500
Summa rörelsekostnader		-348 979	-394 315
Rörelseresultat		361 715	205 610
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 342	-397 539
Summa finansiella poster		-490 342	-397 539
Resultat efter finansiella poster		-128 627	-191 929
Resultat före skatt		-128 627	-191 929
Årets resultat		-128 627	-191 929

MJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 931 114	34 208 614
Summa materiella anläggningstillgångar		33 931 114	34 208 614
Summa anläggningstillgångar		33 931 114	34 208 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 495	10 966
Summa kortfristiga fordringar		7 495	10 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		380 787	280 060
Summa kassa och bank		380 787	280 060
Summa omsättningstillgångar		388 282	291 026
SUMMA TILLGÅNGAR		34 319 396	34 499 640

MJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 250 000	23 250 000
Fond för yttre underhåll		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		23 450 000	23 450 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-595 415	-403 486
Årets resultat		-128 627	-191 929
Summa fritt eget kapital		-724 042	-595 415
Summa eget kapital		22 725 958	22 854 585
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	11 575 168
Summa långfristiga skulder		0	11 575 168
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 516 314	0
Leverantörsskulder		0	4 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 124	65 797
Summa kortfristiga skulder		11 593 438	69 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 319 396	34 499 640

md

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-128 627	-191 929
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	277 500	277 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	148 873	85 571
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	3 471	85 771
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	7 237	-77 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159 581	93 515
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-58 854	-119 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 854	-119 952
Årets kassaflöde	100 727	-26 437
Likvida medel vid årets början	280 060	306 497
Likvida medel vid årets slut	380 787	280 060

MJ

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årsavgifter	709 260	599 400
Öresutjämning	1	0
Summa	709 261	599 400

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Snöröjning	0	3 299
Reparationer	0	10 493
Underhållsarbete	0	31 250
Fastighetsförsäkring	21 867	19 733
Summa	21 867	64 775

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Kontorsmaterial	1 400	0
Ersättning till revisor	14 125	12 500
Förvaltningskostnader	27 564	27 025
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	525
Bankkostnader	1 000	1 000
Övriga externa tjänster	0	6 900
Bostadsrätterna	4 090	4 090
Summa	49 612	52 040

MD

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 180 000	35 180 000
Utgående anskaffningsvärden	35 180 000	35 180 000
Ingående avskrivningar	-971 386	-693 886
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-277 500	-277 500
Utgående avskrivningar	-1 248 886	-971 386
Redovisat värde	33 931 114	34 208 614
Taxeringsvärde		
Byggnader	12 540 000	12 300 000
Mark	7 490 000	6 310 000
Summa taxeringsvärde	20 030 000	18 610 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark men 7.402.860 kr.

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Ålandsbanken	4,1	2025-03-31	3 985 378	4 000 000
Ålandsbanken	4,1	2025-03-31	3 990 378	3 995 000
Ålandsbanken	4,1	2025-03-31	3 540 558	3 580 168
Summa			11 516 314	11 575 168

Kommentar till not

Lån som förfaller inom ett år klassas som kortfristiga.
2025 års amortering är 57.732 kr.

Not 7 Ställda säkerheter

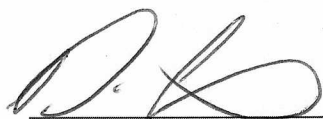
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 995 000	11 995 000
Summa ställda säkerheter	11 995 000	11 995 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Såväl underhållsplan som 5-årsbesiktning genomförs nu under våren.

Underskrifter

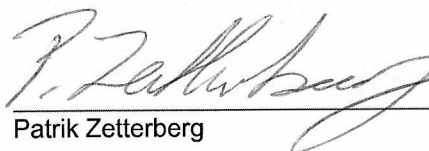
Staffanstorp



Douglas Almquist
Styrelseordförande

15/5 2025

Datum



Patrik Zetterberg
Styrelseledamot

15/5-2025

Datum



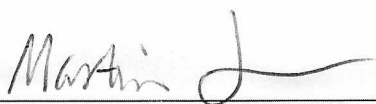
Camilla Andersson
Styrelseledamot

15/5 2025

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-06-16



Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vendelparken i Staffanstorp, org. nr 7696335-2710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vendelparken i Staffanstorp för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovi- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

MJ

MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

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 Vendelparken i Staffanstorps för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 fortlopande 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.

Lund 2025-06-10



Martin Johansson
Auktoriserad revisor