



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vendelsö Park

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| VENDELSÖ 3:1731-1732 | 2000    | Haninge |
| VENDELSÖ 3:1733-1734 | 2000    | Haninge |
| VENDELSÖ 3:1735-1736 | 2000    | Haninge |
| VENDELSÖ 3:1737-1738 | 2000    | Haninge |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 304 kvm. Byggnadernas totalyta är 1304 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Niklas Sven Andersson     | Ordförande      |
| Ali Zayed                 | Styrelseledamot |
| Bo Erik Gillis Klefbom    | Styrelseledamot |
| Oscar Knutsson            | Styrelseledamot |
| Sofia Christina Fridebäck | Styrelseledamot |
| Susanne Carola Backman    | Suppleant       |
| Teodor Alexander Larsson  | Suppleant       |

### Valberedning

Therese Bowenius  
Nina Bjurholm

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Linus Nilsson    Extern revisor    Handen revisorerna

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                                                                                             |
|-----------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2012      | ● | 2:ornas balkonger har renoverats                                                                                                                            |
| 2013-2014 | ● | Ommålning av fasader                                                                                                                                        |
| 2016      | ● | Översyn och underhåll av tak                                                                                                                                |
| 2018      | ● | Renovering av tak i fastighet 113/115                                                                                                                       |
| 2018-2019 | ● | Byte av frånluftsvärmepumpar - 1 st bytt 2018 & 15 st 2019                                                                                                  |
| 2019      | ● | Upprätning av en provtrappa till övre lägenhet (115)<br>Rengöring av ventilationskanaler till frånluftsvärmepumpar                                          |
| 2020      | ● | Upprätning av resterande trappor till övre lägenheter                                                                                                       |
| 2021      | ● | Byte av åldrat virke på alla ballkongerna samt målning av dessa<br>Upprätning och förstärkning av regler till ballkongerna                                  |
| 2022      | ● | Spolning av stamrör<br>Slutförande av målning balkonger<br>Ansning av buskar vid sophus - Blev ej klart, styrelsen avbröt arbetet pga missnöje med resultat |

### Avtal med leverantörer

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Snöröjning och sandning | Trädgård och Plogtjänst |
| Sophämtning             | Srv Återvinning AB      |
| TV                      | Tele2 Sverige AB        |
| Underhållsplan          | Nabo Ab                 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Förlängt villkorsperiod på ett av föreningens lån.

### Förändringar i avtal

Nabo AB ny leverantör för Underhållsplan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 135 559  | 1 171 625  | 1 009 942  | 1 020 285  |
| Resultat efter fin. poster                         | 103 980    | 74 307     | 124 754    | -115 168   |
| Soliditet (%)                                      | 47         | 46         | 46         | 46         |
| Yttre fond                                         | 678 689    | 582 938    | 530 343    | 453 774    |
| Taxeringsvärde                                     | 31 917 000 | 25 523 000 | 25 523 000 | 25 523 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 867        | 900        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,6       | 100,2      | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 9 660      | 9 762      | 9 546      | 9 646      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 9 372      | 9 472      | 9 546      | 9 646      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 180        | 163        | 226        | 253        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 59         | 52         | 68         | 52         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 59         | 52         | 68         | 52         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,10       | 4,02       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,14      | 10,84      | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 47 030 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 10 320 000        | -                                            | -                               | 10 320 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 582 938           | -                                            | 95 751                          | 678 689           |
| Balanserat resultat      | 287 928           | 74 307                                       | -95 751                         | 266 484           |
| Årets resultat           | 74 307            | -74 307                                      | 103 980                         | 103 980           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>11 265 173</b> | <b>0</b>                                     | <b>103 980</b>                  | <b>11 369 153</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 362 235        |
| Årets resultat                                                     | 103 980        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -95 751        |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>370 464</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0              |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>370 464</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                  |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 135 559        | 1 171 626        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 135 559</b> | <b>1 171 626</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                  |                  |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -274 346         | -337 658         |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -114 304         | -120 367         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -144 720         | -144 720         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-533 370</b>  | <b>-602 745</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>602 189</b>   | <b>568 881</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                  |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 20 577           | 19 174           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8          | -518 786         | -513 747         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-498 209</b>  | <b>-494 573</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>103 980</b>   | <b>74 307</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>103 980</b>   | <b>74 307</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not   | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |       |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |       |            |            |
| Byggnad och mark                             | 9, 17 | 22 267 163 | 22 411 883 |
| Maskiner och inventarier                     | 10    | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |       | 22 267 163 | 22 411 883 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |       |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 11    | 2 000      | 2 000      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |       | 2 000      | 2 000      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |       | 22 269 163 | 22 413 883 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |       |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |       |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |       | 25 202     | 35 057     |
| Övriga fordringar                            | 12    | 1 969 845  | 1 861 739  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13    | 62 675     | 23 983     |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | 2 057 722  | 1 920 779  |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |       |            |            |
| Kortfristiga placeringar                     | 14    | 2 500      | 2 500      |
| Summa kortfristiga placeringar               |       | 2 500      | 2 500      |
| <b>Kassa och bank</b>                        |       |            |            |
| Kassa och bank                               |       | 1 200      | 1 200      |
| Summa kassa och bank                         |       | 1 200      | 1 200      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |       | 2 061 422  | 1 924 479  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |       | 24 330 585 | 24 338 362 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 10 320 000                  | 10 320 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 678 689                     | 582 938                     |
| Summa bundet eget kapital                       |        | 10 998 689                  | 10 902 938                  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | 266 484                     | 287 928                     |
| Årets resultat                                  |        | 103 980                     | 74 307                      |
| Summa fritt eget kapital                        |        | 370 464                     | 362 235                     |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>11 369 153</strong> | <strong>11 265 173</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 15, 17 | 0                           | 3 807 600                   |
| Summa långfristiga skulder                      |        | 0                           | 3 807 600                   |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 15, 17 | 12 596 309                  | 8 922 309                   |
| Leverantörsskulder                              |        | 11 672                      | 27 198                      |
| Skatteskulder                                   |        | 150 496                     | 145 288                     |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 3 111                       | 1 770                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 16     | 199 844                     | 169 024                     |
| Summa kortfristiga skulder                      |        | 12 961 432                  | 9 265 589                   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>24 330 585</strong> | <strong>24 338 362</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>602 189</b>   | <b>568 881</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 144 720          | 144 720          |
|                                                                                 | <b>746 909</b>   | <b>713 601</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 20 577           | 19 174           |
| Erlagd ränta                                                                    | -494 095         | -491 158         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>273 391</b>   | <b>241 616</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -32 360          | -115 149         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -2 848           | 62 004           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>238 183</b>   | <b>188 471</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -133 600         | -100 200         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-133 600</b>  | <b>-100 200</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>104 583</b>   | <b>88 271</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 775 688</b> | <b>1 687 416</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 880 271</b> | <b>1 775 688</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vendelsö Park har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |           |
|---------|-----------|
| Byggnad | 0,7 - 5 % |
|---------|-----------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 083 552        | 1 058 928        |
| Vatten, moms            | 47 030           | 106 658          |
| Pantsättningsavgift     | 1 719            | 2 100            |
| Överlåtelseavgift       | 2 866            | 3 939            |
| Administrativ avgift    | 392              | 0                |
| Öres- och kronutjämning | 0                | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 135 559</b> | <b>1 171 626</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Besiktningar        | 4 866         | 0             |
| Snöröjning/sandning | 41 455        | 39 870        |
| <b>Summa</b>        | <b>46 321</b> | <b>39 870</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|                              | 2024         | 2023          |
|------------------------------|--------------|---------------|
| VVS                          | 0            | 15 800        |
| Värmeanläggning/undercentral | 9 004        | 2 109         |
| <b>Summa</b>                 | <b>9 004</b> | <b>17 909</b> |

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Vatten                  | 79 858         | 69 710         |
| Sophämtning/renhållning | 28 249         | 34 109         |
| <b>Summa</b>            | <b>108 107</b> | <b>103 818</b> |

## NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 16 707         | 63 343         |
| Självrisk                  | 700            | 0              |
| Kabel-TV                   | 24 387         | 31 342         |
| Övriga fastighetskostnader | -7 080         | 7 080          |
| Fastighetsskatt            | 76 200         | 74 296         |
| <b>Summa</b>               | <b>110 914</b> | <b>176 061</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 611            | 496            |
| Inkassokostnader                | 1 713          | 2 138          |
| Övriga förluster                | 0              | 417            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 23 750         | 23 750         |
| Fritids och trivselkostnader    | 954            | 0              |
| Föreningskostnader              | 2 468          | 473            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 76 371         | 73 298         |
| Överlåtelsekostnad              | 4 012          | 5 514          |
| Pantsättningskostnad            | 2 580          | 3 152          |
| Administration                  | 1 845          | 1 338          |
| Konsultkostnader                | 0              | 5 401          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 4 390          |
| <b>Summa</b>                    | <b>114 304</b> | <b>120 367</b> |

## NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 518 696        | 513 390        |
| Dröjsmålsränta                     | 32             | 259            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 58             | 98             |
| <b>Summa</b>                       | <b>518 786</b> | <b>513 747</b> |

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 25 285 515        | 25 285 515        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>25 285 515</b> | <b>25 285 515</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 873 632        | -2 728 912        |
| Årets avskrivning                             | -144 720          | -144 720          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 018 352</b> | <b>-2 873 632</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>22 267 163</b> | <b>22 411 883</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>8 000 000</i>  | <i>8 000 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 21 560 000        | 16 760 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 357 000        | 8 763 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>31 917 000</b> | <b>25 523 000</b> |

## NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |            |            |
| Ingående                              | 0          | 0          |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |            |            |
| Ingående                              | 0          | 0          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

## NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 000        | 2 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 000</b> | <b>2 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 90 774           | 87 251           |
| Transaktionskonto | 808 771          | 706 314          |
| Borgo räntekonto  | 1 070 300        | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 969 845</b> | <b>1 861 739</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 390         | 0             |
| Förutbet försäkr premier | 50 117        | 0             |
| Förutbet kabel-TV        | 8 168         | 0             |
| Upplupna intäkter        | 0             | 23 983        |
| <b>Summa</b>             | <b>62 675</b> | <b>23 983</b> |

## NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                          | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Aktier och andra andelar | 2 500        | 2 500        |
| <b>Summa</b>             | <b>2 500</b> | <b>2 500</b> |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                            | 2025-01-28               | 3,75 %                  | 4 400 000           | 4 400 000           |
| Swedbank                            | 2025-10-24               | 2,90 %                  | 4 388 709           | 4 388 709           |
| Swedbank                            | 2025-01-24               | 3,92 %                  | 3 807 600           | 3 941 200           |
| <b>Summa</b>                        |                          |                         | <b>12 596 309</b>   | <b>12 729 909</b>   |
| Varav kortfristig del               |                          |                         | 12 596 309          | 8 922 309           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 928 309 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor                                    | 103 419        | 78 728         |
| Uppl kostn vatten                                    | 6 129          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter                              | 90 296         | 90 296         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>199 844</b> | <b>169 024</b> |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 14 400 000 | 14 400 000 |

| NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Nabo Ab kommer för besiktning och skapande av ny underhållsplan slutet av januari 2025. |

## Underskrifter

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

Haninge

---

Ali Zayed  
Styrelseledamot

---

Bo Erik Gillis Klefbom  
Styrelseledamot

---

Niklas Sven Andersson  
Ordförande

---

Oscar Knutsson  
Styrelseledamot

---

Sofia Christina Fridebäck  
Styrelseledamot

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

---

Handen revisorerna  
Linus Nilsson  
Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2025 21:36

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.06.2025 15:22

**DOCUMENT ID:**

SyHYS7oGII

**ENVELOPE ID:**

By4Kr7jfge-SyHYS7oGII

**DOCUMENT NAME:**

Brf Vendelsö Park, 769605-4613 - Årsredovisning 2024.  
pdf

18 pages

**SHA-512:**

5e9b2bb6193d28d448d223917ae5d9c5c64872b03c59b  
2a24b4a0d958b6a009ab20452122347638766acba2df  
56060f5021657136853616181c3f810ca1a66

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Ali Zayed<br>alizayed100@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 02.06.2025 15:46<br>02.06.2025 15:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.205.82  |
| 2. Sofia Christina Fridebäck<br>sofia.frideback@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 02.06.2025 15:52<br>02.06.2025 15:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.13.247.91  |
| 3. Niklas Sven Andersson<br>coaching@kiroxpert.se         |  Signed<br>Authenticated   | 02.06.2025 16:20<br>02.06.2025 16:20 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.208.185.236 |
| 4. Oscar Tommy Knutsson<br>oscar.knutsson@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated   | 02.06.2025 16:22<br>02.06.2025 16:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.251.112.125 |
| 5. BO ERIK GILLIS KLEFBOM<br>erik.klefbom@gmail.com       |  Signed<br>Authenticated   | 03.06.2025 20:12<br>03.06.2025 20:10 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.238.4.186   |
| 6. Linus Mikael Nilsson<br>linus.nilsson@handenrevi.se    |  Signed<br>Authenticated | 04.06.2025 21:36<br>04.06.2025 21:36 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.174.89.34  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Vendelsö Park

Org.nr 769605-4613

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vendelsö Park för räkenskapsåret 2024.

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

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Handen, den dag som framgår av min digitala signatur

---

Linus Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.06.2025 21:37

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.06.2025 15:22

**DOCUMENT ID:**

S1-BFSXjMee

**ENVELOPE ID:**

SyeVKBmozel-S1-BFSXjMee

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Vendelsö Park 241231 Revision sberättelse.pdf

3 pages

**SHA-512:**

c1c1fca7045ed1eccfbc8541fe7f5ec1fd83c324a9fded25  
ca5b100a12a0e6acf7c1074eaec43f5f78a9a1ab9d902fb  
abfc9e76ce8bb826d2d50b5dc03c995d3

## Activity log

| RECIPIENT                              | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|----------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Linus Mikael Nilsson                | Signed        | 04.06.2025 21:37 | eID    | Swedish BankID    |
| linus.nilsson@handenrevi<br>sorerna.se | Authenticated | 04.06.2025 21:37 | Low    | IP: 217.174.89.34 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed