

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Vendelsömalm
Org nr: 712400-1798



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vendelsömalm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-15. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1962-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-27.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Klena 5:2, 5:3 och 5:4 i Haninge kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 133 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Klenavägen 3-4, Lorensbergsvägen 1, 3 och Sturebergsvägen 1, 3 och 5 i Vendelsö.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
21	66	46	133

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
2	12	108	6

Väsentliga hyreskontrakt

Vendelsö Kök & bar AB hyr en lokal med kontraktstid t.o.m. 2026-03-31. Uthyrningen utgör 4,6% av föreningens huvudintäkter.

Total tomtarea	18 389 m ²
Total bostadsarea	8 209 m ²
Total lokalarea	1 076 m ²

Årets taxeringsvärde	106 015 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	106 015 000 kr

AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 231 tkr och planerat underhåll för 497 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 318 tkr (39 kr/m²).

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Relining	379 375
Snörasskydd	117 833

138

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Olsen	Ordförande	2025
Antoinette Rhein	Ledamot	2024
Morgan Fransson	Ledamot	2025
Sandra Haglund	Ledamot	2025
Pontus Pettersson	Ledamot	2024
Rebecka Lennse	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Tegnér	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå	Extern revisor	2024
Tommy Brobäck	Förtroendevald revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.) Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 168 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Ekonomi

Årets resultat är -370 tkr vilket kan jämföras med föregående års resultat om -387 tkr.

Årets resultat är bättre än föregående år eftersom föreningen fortsätter att höja avgifterna. Inför 2024 höjs avgifterna totalt 6% vilket är en ökning mot den årlig 3% höjningen. Kostnaderna har generellt minskat under året. Räntekostnaderna på fastighetslånen är dock den post som fortsatt stiger i jämförelse med övriga kostnader. Detta beror på att föreningen övertid har haft låga räntor som nu justeras till den nya normalräntan i takt med att lånen omsätts.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 061 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6% fr.o.m. 2024-02-01. Föreningens årsavgift ändrades senast dessförinnan 2023-01-01 då den höjdes med 3%. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

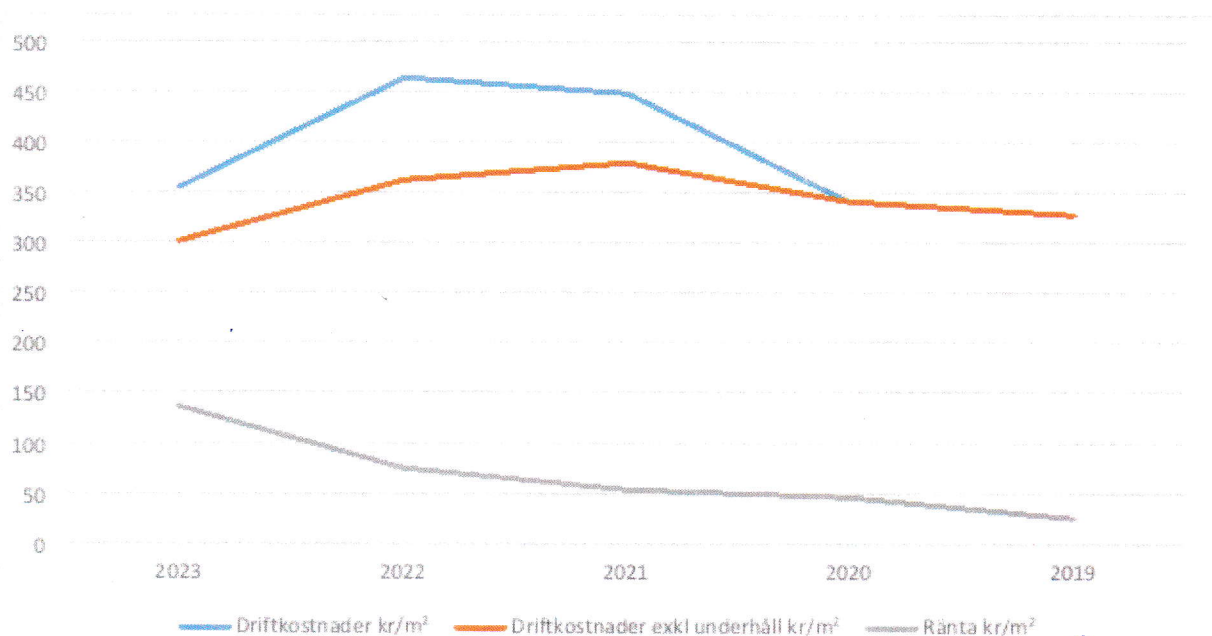
Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

19B

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 135	6 800	6 602	6 387	6 278
Resultat efter finansiella poster	-370	-387	218	627	1 193
Soliditet %	10	9	10	10	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	84	86	79	87	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	781	747	725	708	689
Energikostnad kr/kvm	155	181	191	177	177
Sparande kr/kvm	168	218	250	113	211
Ränta kr/kvm	161	73	54	46	25
Skuldsättning kr/kvm	6 159	6 191	6 223	6 148	2 395
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 966	7 002	7 039	6 954	2 708
Räntekänslighet %	8,9	9,4	9,7	9,8	3,9



RB

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

AR

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	560 780	916 750	30 000	1 866 819	3 155 001	-386 629
Disposition enl. årsstämmobeslut					-386 629	386 629
Reservering underhållsfond				318 045	-318 045	
Ianspråktagande av underhållsfond				-497 208	497 208	
Årets resultat						-369 884
Vid årets slut	560 780	916 750	30 000	1 687 656	2 947 535	-369 884

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 768 372
Årets resultat	-369 884
Årets fondreservering enligt stadgarna	-318 045
Årets ianspråktagande av underhållsfond	497 208

Summa **2 577 651**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 577 651**

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

AB

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 135 256	6 799 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	519 544	312 290
Summa rörelseintäkter		7 654 800	7 111 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 954 088	-4 306 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 589	-273 585
Personalkostnader	Not 6	-842 318	-795 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 430 999	-1 458 667
Summa rörelsekostnader		-6 535 994	-6 833 750
Rörelseresultat		1 118 806	278 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 993	18 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 496 683	-682 808
Summa finansiella poster		-1 488 691	-664 733
Resultat efter finansiella poster		-369 884	-386 629
Årets resultat		-369 884	-386 629

13

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	59 838 894	61 269 893
Summa materiella anläggningstillgångar		59 838 894	61 269 893
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		59 843 894	61 274 893
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8	2 998
Övriga fordringar	Not 12	256 890	166 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	148 561	341 440
Summa kortfristiga fordringar		405 459	511 053
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 365 132	3 354 882
Summa kassa och bank		4 365 132	3 354 882
Summa omsättningstillgångar		4 770 590	3 865 934
Summa tillgångar		64 614 485	65 140 828

RB

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 477 530	1 477 530	
Reservfond	30 000	30 000	
Fond för yttre underhåll	1 687 656	1 866 819	
Summa bundet eget kapital	3 195 186	3 374 349	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 947 535	3 155 001	
Årets resultat	-369 884	-386 629	
Summa fritt eget kapital	2 577 651	2 768 372	
Summa eget kapital	5 772 837	6 142 721	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 575 000	14 375 000
Summa långfristiga skulder	19 575 000	14 375 000	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 608 415	43 108 415
Leverantörsskulder		63 945	116 117
Övriga skulder	Not 16	228 011	235 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 366 277	1 162 749
Summa kortfristiga skulder	39 266 648	44 623 106	
Summa eget kapital och skulder	64 618 584	65 140 828	

43

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-369 884	-386 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 430 999	1 458 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 061 115	1 072 038
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	105 594	-18 715
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	143 541	181 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 310 250	1 234 517
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	1 010 250	934 517
Likvidamedel vid årets början	3 354 882	2 420 365
Likvidamedel vid årets slut	4 365 132	3 354 882
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

4 B

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Bergvärme	Linjär	20
Stambyte	Linjär	50
Vindar	Linjär	30
Balkong	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Tak	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

AB

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 151 449	5 867 977
Hyror, lokaler	556 788	521 019
Hyror, garage	129 600	129 600
Hyror, p-platser	153 400	153 600
Hyror, övriga	175 352	158 184
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 683	-18 713
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 650	-12 103
Summa nettoomsättning	7 135 256	6 799 564

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv avgifter	263 340	263 340
Övriga ersättningar	51 049	26 770
Erhållna statliga bidrag	203 665	0
Övriga rörelseintäkter	1 490	22 180
Summa övriga rörelseintäkter	519 544	312 290

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-497 208	-952 006
Reparationer	-230 965	-243 955
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-265 487	-267 370
Försäkringspremier	-157 181	-143 855
Kabel- och digital TV	-421 542	-406 801
Serviceavtal	-46 433	-46 326
Sotning	-4 573	0
Obligatoriska besiktningar	-2 640	-101 295
Snö- och halkbekämpning	-31 350	-28 769
Förbrukningsinventarier	-23 709	-24 910
Fordons- och maskinkostnader	-7 500	-75
Vatten	-507 654	-452 716
Fastighetsel	-537 698	-612 229
Uppvärmning	-586 904	-619 223
Sophantering och återvinning	-217 482	-159 880
Förvaltningsarvode drift	-415 761	-247 059
Summa driftskostnader	-3 954 088	-4 306 470

5 B

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-169 510	-173 541
IT-kostnader	-4 758	-4 271
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	-24 000
Övriga försäljningskostnader	-7 533	0
Övriga förvaltningskostnader	-16 133	-2 164
Kreditupplysningar	-2 083	-203
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 870	-37 114
Telefon och porto	-5 462	-5 148
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 880	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 303	-15 648
Konsultarvoden	0	-6 888
Bankkostnader	-5 083	-4 607
Övriga externa kostnader	-23 600	0
Summa övriga externa kostnader	-308 589	-273 585

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-376 217	-344 593
Uttagsskatt	-131 408	-125 760
Styrelsearvoden	-130 000	-130 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Pensionskostnader	-17 883	-18 462
Sociala kostnader	-182 811	-172 214
Summa personalkostnader	-842 318	-795 029

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 430 999	-1 458 667
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 430 999	-1 458 667

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 676	17 234
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	145	627
Övriga ränteintäkter	4 172	214
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 993	18 075

AR

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 496 203	-682 447
Övriga räntekostnader	-480	-361
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 496 683	-682 808

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	77 536 896	77 536 896
Mark	536 992	536 992
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 073 888	78 073 888

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 803 995	-15 345 328
	-16 803 995	-15 345 328

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 430 999	-1 458 667
	-1 430 999	-1 458 667

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 234 994	-16 803 995
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	59 301 902	61 269 893
Byggnader	59 301 902	60 732 901
Mark	536 992	536 992

Taxeringsvärden

Bostäder	100 600 000	100 600 000
Lokaler	5 415 000	5 415 000

Totalt taxeringsvärde

	106 015 000	106 015 000
<i>varav byggnader</i>	<i>79 736 000</i>	<i>79 736 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 279 000</i>	<i>26 279 000</i>

AB

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	92 761	102 071
Skattekonto	164 129	64 544
Summa övriga fordringar	256 890	166 615

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	156 816
Förutbetalda driftkostnader	45 513	21 007
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 277	70 140
Förutbetald kabel-tv avgift	0	61 464
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	21 945	2 503
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 826	29 510
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 561	341 440

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	268 803	269 536
Företagskonto	1 828	8 973
Transaktionskonto	4 094 500	3 076 373
Summa kassa och bank	4 365 132	3 354 882

AB

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	57 183 415	57 483 415
Kortfristig del av långfristig skuld**	-37 308 415	-42 808 415
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 575 000	14 375 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,69%	2024-01-28	13 233 415,00	0,00	0,00	13 233 415,00
SWEDBANK	4,61%	2024-01-28	9 750 000,00	0,00	100 000,00	9 650 000,00
SWEDBANK	4,54%	2024-03-28	9 725 000,00	0,00	100 000,00	9 625 000,00
SWEDBANK	4,97%	2024-09-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,83%	2025-06-18	14 775 000,00	0,00	100 000,00	14 675 000,00
SWEDBANK	4,78%	2025-09-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			57 483 415,00	0,00	300 000,00	57 183 415,00

*Senast kända räntesatser

**Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	100	7 622
Mottagna depositioner	85 000	85 000
Skuld för moms	125 466	125 597
Skuld sociala avgifter och skatter	17 445	17 606
Summa övriga skulder	228 011	235 825

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	34 246	34 246
Upplupna sociala avgifter	22 032	21 663
Upplupna räntekostnader	243 779	146 581
Upplupna driftskostnader	41 625	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	62 082	30 493
Upplupna elkostnader	110 003	65 530
Upplupna vattenavgifter	85 499	0
Upplupna värmekostnader	130 310	93 068
Upplupna kostnader för renhållning	0	39 233
Upplupna revisionsarvoden	24 500	23 625
Upplupna styrelsearvoden	35 875	34 701
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 256	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	550 070	673 610
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 366 277	1 162 749

AB

Not Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

58 083 415

58 083 415

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

MB

Styrelsens underskrifter

Vendelsö 24-04-25

Ort och datum



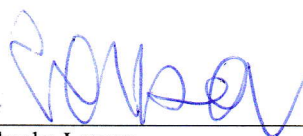
Robin Olsen



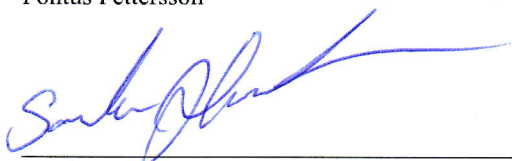
Antoinette Rhein



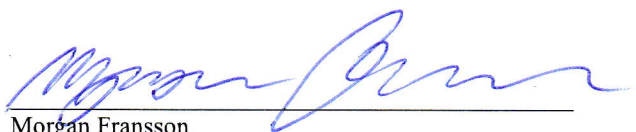
Pontus Pettersson



Rebecka Lennse



Sandra Haglund



Morgan Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-26

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Extern revisor



Tommy Brobäck
Förtroendevald revisor

Brf Vendelsöalm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Vendelsöalm i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vendelsöholm, org.nr 712400-1798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsöholm för år 2023.

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 31 december 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt den *förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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.

AB

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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Vendelsöholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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:

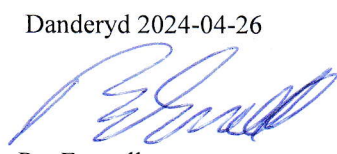
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

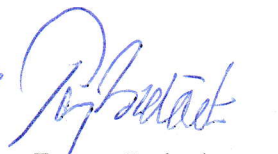
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2024-04-26


Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB


Tommy Brobäck
Förtroendevald revisor