



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vendelsö Strand

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-14 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2011-06-14.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:101	1998	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 1 flerbostadshus och 3 småhus.

Värdeåren är 1999

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 102 kvm. Byggnadernas totalyta är 4102 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Maria Carolina Lunde	Ordförande 2023-12
Kristian Edén	Styrelseledamot 2023-12
Lenita Elisabet Andersson	Styrelseledamot 2023-12
Malin Lieback	Styrelseledamot 2023-12
Nina Susanna Agneta Johansson	Styrelseledamot 2023-12
Maria Strandberg	Ordförande 2022-06 tom 2023-11
Anette Arvidsson	Styrelseledamot 2022-06 tom 2023-11
Göran Sterky	Styrelseledarmot 2022-06 tom 2023-11
Ann-Marie Karlow	Styrelseledarmot 2022-06 tom 2023-11
Thomas Bardunge	Syrelseledarmot 23-06 tom 2023-11
Elin Kastenholm	Suppleant 2023-12
Rowan Van der Merwe	Suppleant 2023-12

### **Valberedning**

Lena Strand  
Christine Nyqvist  
Yvonne Johansson

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen

### **Revisorer**

Joakim Häll    Revisor    BoRevision

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-24. Beslut om nyttjanderätt och godkännande av altan lgh 17.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05. Val av ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Avbärare vid parkering-byte
- 2022** ● Åtgärd av parkeringsplatser - Bommar gård 2 & 3, ommålning av linjer mm  
Åtgärd av fönster - Vid eventuellt behov kommer fönster att ses över för nödvändiga åtgärder (reovering eller byte). Gäller inte altan/balkongdörrar  
Renovering samtliga balkonger och räcken - Utbyte av samtliga balkonger och räcken  
Stamspoling - 1:a gången detta kommer att ske  
Målning fönster - Samtliga fönster/balkonger målade på utsidan  
Från/till luftflödeskontroll-Årlig kontroll
- 2021** ● Renovering av avskiljare mellan uteplatserna - Vissa avskiljare är ruttna och ska bytas ut
- 2020-2022** ● Renovering av balkonger, räcken - Vissa räcken och pelare är ruttna och ska bytas ut
- 2020** ● Sotning av fläktsystem - Återkommande enl lag om 6 år  
Tvätt av tak - Tvätt av vissa tak som är i behov av det  
Från/till luftflöde kontroll - Årlig kontroll  
Pannservice - Årlig service på samtliga pannor.
- 2019** ● Insättning av dörrar på sophus 1 och 2 - Satt dörrar på sophusen
- 2016** ● Byte av ytterdörrar - Resterande 48 dörrar (de första 12 byttes ut dec 2015)  
Fasadmålning av samtliga fastigheter - Innefattar bostadshusen, förrådsbyggnader, sobodar och förrådsdörrar.  
OVK Besiktning av samtliga fastigheter
- 2015** ● Byte av 12 ytterdörrar - Dessa 12 dörrar var i akut behov av byte, skulle inte klara en till vinter  
Åtgärdat diverse tak fel
- 2014-2023** ● Byte av pannor - Löpande byte av trasiga pannor hitintills 50-tal

## Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av pannor-Löpande byte av pannor vid behov  
Service av pannor - Löpande service av pannor enligt garanti föreskrifter

### Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	SBC
Försäkring	Söderberg & Partners
Förhandling lån löpande räkning	Finopti
Sopor	Miljöhuset i Stockholm
Skottning, sandning och sopning	R.A Trädgård & Markservice
Skottning, sandning och sopning	Service gruppen i Europa AB
TV	Tele 2
Återvinning	SRV
Pannservice	VI värmer
EL fast	Vattenfall
EI	SkellefteåKraft

### Övrig verksamhetsinformation

Viktiga händelser:

Helt ny styrelse trädde i kraft 2023-12-05.

Boende:

En parkering ingår i bostaden, inklusive elstolpe till kupévärmare, Beslut till medlemmarna om upprättande av laddbox till elbil planeras komma under 2024.

Finns 11st gästparkeringar att tillgå (tillstånd behövs), ett tillstånd per bostad tilldelas.

Ingår basutbud via Tele2.

Övernattningstillägenhet att hyra finns. (Pentry, wc, ej dusch)

Matafallssortering finns i soprum.

Två städdagar/år

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Fastighetsförvaltare -SBC

Revisor-BoRevision

Ekonomisk förhandlare avseende rönta på föreningens lån -Finopti

#### Förändringar i avtal

Byte av markservice gjordes från R.A trädgård och Markservice till Service Gruppen i Europa AB.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 393 296	3 342 594	3 253 650	3 181 992
Resultat efter fin. poster	-890 594	-1 358 516	61 841	-500 284
Soliditet (%)	45	45	48	48
Yttre fond	865 599	2 061 441	2 163 793	2 999 379
Taxeringsvärde	86 556 000	86 556 000	81 263 000	69 771 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	823	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 849	6 919	6 507	6 645
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 849	6 919	6 507	6 645
Sparande per kvm totalyta, kr	143	272	345	275
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	20	11	8
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	1	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	50	47	62
Energikostnad per kvm totalyta, kr	72	72	58	70
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,39	1,30	-	-
Räntekänslighet (%)	8,32	-	-	-

**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 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.



## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 890 594 Kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror på räntehöjningar på tidigare bundna lån som löpt ut och omförhandlats under året. Juridiska omkostnader och en vattenskada samt underhåll av parkeringsplatser som man inte tagit höjd för.

Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften from 2024 mars månad med 10%. Styrelsen ser också över alla nuvarande leverantörsavtal samt övergår helt till digital kommunikation för att minska på kostnaderna.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	20 500 000	-	-	20 500 000
Upplåtelseavgifter	1 450 000	-	-	1 450 000
Fond, yttre underhåll	2 061 441	-1 436 183	240 341	865 599
Balanserat resultat	1 487 949	77 667	-240 341	1 325 275
Årets resultat	-1 358 516	1 358 516	-890 594	-890 594
<b>Eget kapital</b>	<b>24 140 874</b>	<b>0</b>	<b>-890 594</b>	<b>23 250 280</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 565 616
Årets resultat	-890 594
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 341
<b>Totalt</b>	<b>434 681</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	784 592
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 219 273</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 393 296	3 342 594
Övriga rörelseintäkter	3	1 000	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 394 296</b>	<b>3 342 594</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 185 033	-3 068 763
Övriga externa kostnader	9	-506 188	-398 794
Personalkostnader	10	-276 674	-190 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 912	-689 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 658 807</b>	<b>-4 347 301</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-264 511</b>	<b>-1 004 707</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 937	5 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-676 019	-359 208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-626 083</b>	<b>-353 809</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-890 594</b>	<b>-1 358 516</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-890 594</b>	<b>-1 358 516</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	49 329 461	50 020 373
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 329 461</b>	<b>50 020 373</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 329 461</b>	<b>50 020 373</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 335	14 772
Övriga fordringar	13	743 326	2 198 667
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>765 661</b>	<b>2 213 439</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 886 384	917 581
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 886 384</b>	<b>917 581</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 652 045</b>	<b>3 131 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 981 506</b>	<b>53 151 393</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 950 000	21 950 000
Fond för yttre underhåll		865 599	2 061 441
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 815 599</b>	<b>24 011 441</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 325 275	1 487 949
Årets resultat		-890 594	-1 358 516
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>434 681</b>	<b>129 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 250 280</b>	<b>24 140 874</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	14 163 170
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>14 163 170</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	28 095 920	14 218 710
Leverantörsskulder		170 006	149 996
Skatteskulder		47 734	33 620
Övriga kortfristiga skulder		1 265	1 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	416 301	443 760
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 731 226</b>	<b>14 847 350</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 981 506</b>	<b>53 151 393</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-264 511</b>	<b>-1 004 707</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	690 912	689 053
	<b>426 401</b>	<b>-315 654</b>
Erhållen ränta	49 937	5 399
Erlagd ränta	-678 837	-326 783
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-202 500</b>	<b>-637 038</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 552	-14 788
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 485	186 612
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-204 567</b>	<b>-465 214</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	14 900 000
Amortering av lån	-285 960	-13 210 902
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-285 960</b>	<b>1 689 098</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-490 527</b>	<b>1 223 884</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 102 564</b>	<b>1 878 680</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 612 037</b>	<b>3 102 564</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vendelsö Strand 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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	1,27 %
---------	--------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 375 768	3 326 613
Övernattnings-/gästlägenhet	3 718	0
Pantsättningsavgift	7 350	15 939
Överlåtelseavgift	6 460	0
Öres- och kronutjämnning	0	42
<b>Summa</b>	<b>3 393 296</b>	<b>3 342 594</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 506	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 053	24 833
Gårdkostnader	37 078	948
Gemensamma utrymmen	0	3 650
Sophantering	11 639	11 652
Snöröjning/sandning	180 086	108 163
Serviceavtal	1 794	12 000
Fordon	0	71
Förbrukningsmaterial	8 037	11 477
<b>Summa</b>	<b>245 193</b>	<b>172 794</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	9	7 674
Dörrar och lås/porttele	30 299	4 491
VVS	0	11 191
Värmeanläggning/undercentral	38 857	104 110
Ventilation	14 994	5 000
Elinstallationer	5 813	8 748
Tak	54 907	0
Fönster	0	3 125
Balkonger/altaner	17 426	9 238
Mark/gård/utemiljö	0	9 117
Garage/parkering	0	53 000
Vattenskada	91 557	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 159	0
<b>Summa</b>	<b>255 021</b>	<b>215 694</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	102 982
Värmeanläggning	582 555	59 704
Ventilation	0	280 548
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 974	0
Fönster	0	1 264 914
Mark/gård/utemiljö	0	76 050
Garage/parkering	188 063	0
<b>Summa</b>	<b>784 592</b>	<b>1 784 198</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	65 100	83 708
Uppvärmning	0	3 807
Vatten	229 047	206 963
Sophämtning/renhållning	105 180	113 708
Grovsopor	13 380	18 933
<b>Summa</b>	<b>412 706</b>	<b>427 118</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	72 348	61 005
Kabel-TV	42 704	52 033
Fastighetsskatt	372 468	355 920
<b>Summa</b>	<b>487 520</b>	<b>468 958</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	2 189
Juridiska åtgärder	229 278	101 657
Inkassokostnader	516	1 028
Revisionsarvoden extern revisor	46 250	45 625
Styrelseomkostnader	1 000	187
Fritids och trivselkostnader	6 665	6 250
Föreningskostnader	32 224	15 200
Studieverksamhet	0	26 300
Förvaltningsarvode enl avtal	89 596	87 078
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	7 093	0
Korttidsinventarier	0	669
Administration	21 794	41 892
Konsultkostnader	57 472	48 785
Bostadsrätterna Sverige	6 420	6 420
Föreningsavgifter	200	15 514
<b>Summa</b>	<b>506 188</b>	<b>398 794</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	209 250	144 900
Lön - fastighetsskötare	25 200	25 200
Arbetsgivaravgifter	42 224	20 591
<b>Summa</b>	<b>276 674</b>	<b>190 691</b>

Föreningen har haft 1 anställd.

Tidigare år har ett för högt styrelsearvode tagits ut.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	675 306	359 099
Dröjsmålsränta	6	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	665	0
Övriga räntekostnader	42	109
<b>Summa</b>	<b>676 019</b>	<b>359 208</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	61 012 800	61 012 800
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>61 012 800</b>	<b>61 012 800</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 992 427	-10 303 374
Årets avskrivning	-690 912	-689 053
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 683 339</b>	<b>-10 992 427</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>49 329 461</b>	<b>50 020 373</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 610 000</i>	<i>6 610 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 768 000	48 768 000
Taxeringsvärde mark	38 495 000	38 495 000
<b>Summa</b>	<b>87 263 000</b>	<b>87 263 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	16 033	12 044
Klientmedel	0	1 130 838
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 640	1 640
Transaktionskonto	311 625	0
Borgo räntekonto	414 028	1 054 145
<b>Summa</b>	<b>743 326</b>	<b>2 198 667</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	Löst	Löst	-	7 600 000
Handelsbanken	2024-06-01	2,40 %	7 300 000	7 300 000
SEB	2024-05-28	1,24 %	6 863 170	7 025 630
SEB	2024-09-28	4,51 %	6 332 750	6 456 250
SEB	2024-05-28	4,46 %	7 600 000	-
<b>Summa</b>			<b>28 095 920</b>	<b>28 381 710</b>
Varav kortfristig del			28 095 920	14 218 710

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 283 620 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	31 494	34 312
Uppl kostnad arvoden	78 750	97 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 743	30 634
Förutbet hyror/avgifter	281 314	281 314
<b>Summa</b>	<b>416 301</b>	<b>443 760</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 298 000	39 298 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya stadgar beslutades om på två efterföljande stämmor 7 mars 2024 samt 21 mars 2024 Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna from 2024-03-01 med 10% Omförhandling av fyra stycken Lån via Finopti Lån 1 villkorsändring 2024-05-28 Lån 2 villkorsändring 2024-05-29 Lån 3 villkorsändring 240601 Lån 4 villkorsändring 240928

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Maria Carolina Lunde  
Ordförande 2023-12

\_\_\_\_\_  
Kristian Edén  
Styrelseledamot 2023-12

\_\_\_\_\_  
Lenita Elisabet Andersson  
Styrelseledamot 2023-12

\_\_\_\_\_  
Malin Lieback  
Styrelseledamot 2023-12

\_\_\_\_\_  
Nina Susanna Agneta Johansson  
Styrelseledamot 2023-12

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision  
Joakim Häll  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 07:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 12:03

DOCUMENT ID:

rkGWJw2xQR

ENVELOPE ID:

BJbyP2eQC-rkGWJw2xQR

DOCUMENT NAME:

Brf Vendelsö Strand, 769602-7338 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nina Susanna Agneta Johansson Nina780209@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:05 14.05.2024 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/09) IP: 83.241.139.34
2. MALIN LIEBACK malin@lieback.se	Signed Authenticated	14.05.2024 12:19 14.05.2024 12:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/09) IP: 90.129.222.125
3. KRISTIAN EDÉN Kristian.eden@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:29 14.05.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/28) IP: 94.234.110.249
4. Maria Carolina Lunde lundecarolina@outlook.com	Signed Authenticated	14.05.2024 12:53 14.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/04) IP: 90.129.201.8
5. Lenita Elisabet Andersson lenitaandersson72@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:30 14.05.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/13) IP: 62.119.46.68
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 07:35 15.05.2024 05:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 52.166.4.227

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Strand , org.nr. 769602-7338

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vendelsö Strand för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

#### 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 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.

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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vendelsö Strand för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 07:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 12:03

DOCUMENT ID:

S1EbkDhIXR

ENVELOPE ID:

Bkl-1v2xXC-S1EbkDhIXR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Vendelsö strand.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 07:35 15.05.2024 05:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 52.166.4.227

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