



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vendelsö Park

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 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 .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### 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
Evelyn Dahlgren Lovelace	Styrelseledamot
Sofia Christina Fridebäck	Styrelseledamot
Tim Bjurholm	Styrelseledamot
Teodor Alexander Larsson	Suppleant
Tommy Bergström	Suppleant

### Valberedning

Nina Bjurholm  
Therese Bowenius

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Linus Nilsson    Revisor    Handenrevisorerna

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

### 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)  
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  
Upprätning och förstärkning av reglar till ballkongerna
- 2022 ● Spolning av stamrör  
Slutförande av målning balkonger  
Ansning av buskar vid sophus - Blev ej klart, styrelsen avbröt arbetet pga missnöje med resultat

### Avtal med leverantörer

Snöröjning och sandning	Trädgård och Plogtjänst
TV	Tele2 Sverige AB
Sophämtning	Srv Återvinning AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 9%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 171 625	1 009 942	1 020 285	1 028 654
Resultat efter fin. poster	74 307	124 754	-115 168	51 252
Soliditet (%)	46	46	46	46
Yttre fond	582 938	530 343	453 774	621 316
Taxeringsvärde	25 523 000	25 523 000	25 523 000	27 350 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	900	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 762	9 546	9 646	9 745
Skuldsättning per kvm	9 472	9 546	9 646	9 745
Sparande per kvm	163	226	253	332
Elkostnad per kvm totalyta, kr	0	-	-	1
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	0	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	68	52	43
Energikostnad per kvm	52	68	52	44
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,02	-	-	-
Räntekänslighet	10,84	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 72 907 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 320 000	-	-	10 320 000
Fond, yttre underhåll	530 343	-31 405	84 000	582 938
Balanserat resultat	215 768	156 159	-84 000	287 928
Årets resultat	124 754	-124 754	74 307	74 307
<b>Eget kapital</b>	<b>11 190 866</b>	<b>0</b>	<b>74 307</b>	<b>11 265 173</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	371 928
Årets resultat	74 307
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 000
<b>Totalt</b>	<b>362 235</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>362 235</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	1 171 626	1 009 952
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 079
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 171 626</b>	<b>1 011 031</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-337 658	-408 069
Övriga externa kostnader	9	-120 367	-113 971
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 720	-144 727
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-602 745</b>	<b>-666 768</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>568 881</b>	<b>344 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		19 174	4 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-513 747	-224 346
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-494 573</b>	<b>-219 509</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>74 307</b>	<b>124 754</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>74 307</b>	<b>124 754</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	22 411 883	22 556 603
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 411 883</b>	<b>22 556 603</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 413 883</b>	<b>22 558 603</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		35 057	15 368
Övriga fordringar	13	1 861 739	1 701 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 983	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 920 779</b>	<b>1 717 358</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	2 500	2 500
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 200	1 200
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 924 479</b>	<b>1 721 058</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 338 362</b>	<b>24 279 662</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 320 000	10 320 000
Fond för yttre underhåll		582 938	530 343
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 902 938</b>	<b>10 850 343</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		287 928	215 768
Årets resultat		74 307	124 754
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>362 235</b>	<b>340 523</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 265 173</b>	<b>11 190 866</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 807 600	4 388 709
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 807 600</b>	<b>4 388 709</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 922 309	8 441 400
Leverantörsskulder		27 198	25 006
Skatteskulder		147 058	70 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	169 024	162 689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 265 589</b>	<b>8 700 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 338 362</b>	<b>24 279 662</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>568 881</b>	<b>344 263</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	144 720	144 727
Erhållen ränta	19 174	4 837
Erlagd ränta	-491 158	-190 478
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>241 616</b>	<b>303 350</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-115 149	41 958
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 004	-46 189
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>188 471</b>	<b>299 118</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 200	-133 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 200</b>	<b>-133 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>88 271</b>	<b>165 518</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 687 416</b>	<b>1 521 898</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 775 688</b>	<b>1 687 416</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.

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.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

#### 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 9 287 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.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 058 928	985 046
Vatten, moms	106 658	21 273
Pantsättningsavgift	2 100	3 623
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	0	11
<b>Summa</b>	<b>1 171 626</b>	<b>1 009 952</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	662
Återbäring försäkringsbolag	0	417
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 079</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	28 294
Gemensamma utrymmen	0	1 876
Snöröjning/sandning	39 870	45 550
<b>Summa</b>	<b>39 870</b>	<b>75 720</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
VVS	15 800	15 800
Värmeanläggning/undercentral	2 109	4 465
Ventilation	0	11 140
<b>Summa</b>	<b>17 909</b>	<b>31 405</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Balkonger/altaner	0	34 152
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>34 152</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	69 710	91 127
Sophämtning/renhållning	34 109	19 264
<b>Summa</b>	<b>103 818</b>	<b>110 391</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 343	56 632
Kabel-TV	31 342	28 777
Övriga fastighetskostnader	7 080	0
Fastighetsskatt	74 296	70 992
<b>Summa</b>	<b>176 061</b>	<b>156 401</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	496	459
Inkassokostnader	2 138	0
Övriga förluster	417	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	22 500
Styrelseomkostnader	0	800
Föreningskostnader	473	1 778
Förvaltningsarvode enl avtal	73 298	71 251
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	1 338	12 793
Konsultkostnader	5 401	0
Bostadsrätterna Sverige	4 390	4 390
<b>Summa</b>	<b>120 367</b>	<b>113 971</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	513 390	223 852
Dröjsmålsränta	259	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	98	61
Övriga räntekostnader	0	433
<b>Summa</b>	<b>513 747</b>	<b>224 346</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	26 284 979	26 284 979
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>26 284 979</b>	<b>26 284 979</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 728 376	-3 583 648
Årets avskrivning	-144 720	-144 727
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 873 096</b>	<b>-3 728 376</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 411 883</b>	<b>22 556 603</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 760 000	16 760 000
Taxeringsvärde mark	8 763 000	8 763 000
<b>Summa</b>	<b>25 523 000</b>	<b>25 523 000</b>

<b>NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	87 251	6 329
Momsavräkning	0	9 028
Klientmedel	0	631 489
Övriga kortfristiga fordringar	0	417
Transaktionskonto	706 314	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>1 861 739</b>	<b>1 701 990</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	23 983	0
<b>Summa</b>	<b>23 983</b>	<b>0</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Sveriges Bostadsrätts Centrum AB, 300 st	0	2 500	2 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,94 %	4 400 000	4 400 000
Swedbank	2024-10-25	3,88 %	4 388 709	4 388 709
Swedbank	2025-01-24	3,92 %	3 941 200	4 041 400
<b>Summa</b>			<b>12 729 909</b>	<b>12 830 109</b>
Varav kortfristig del			8 922 309	8 441 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 061 909 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	78 728	56 139
Förutbet hyror/avgifter	90 296	106 550
<b>Summa</b>	<b>169 024</b>	<b>162 689</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 400 000	14 400 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Underskrifter

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

Haninge

---

Ali Zayed  
Styrelseledamot

---

Evelyn Dahlgren Lovelace  
Styrelseledamot

---

Niklas Sven Andersson  
Ordförande

---

Sofia Christina Fridebäck  
Styrelseledamot

---

Tim Bjurholm  
Styrelseledamot

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

---

Handenrevisorerna Leif Nilsson AB  
Linus Nilsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 21:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.04.2024 10:25

DOCUMENT ID:

S175DYChb0

ENVELOPE ID:

rJqPK03ZA-S175DYChb0

DOCUMENT NAME:

Brf Vendelsö Park, 769605-4613 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Sven Andersson niklas@sls.nu	Signed Authenticated	29.04.2024 11:45 29.04.2024 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/03) IP: 94.234.102.144
2. TIM BJURHOLM tim.bjurholm@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 12:17 29.04.2024 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/15) IP: 94.234.101.101
3. EVELYN DAHLGREN LOVELACE evelyn.lovelace@outlook.com	Signed Authenticated	29.04.2024 19:32 29.04.2024 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/03/23) IP: 80.216.225.211
4. Sofia Christina Fridebäck sofia.frideback@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 20:19 29.04.2024 20:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/01) IP: 62.127.130.81
5. Ali Zayed alizayed100@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 20:23 29.04.2024 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/03) IP: 83.250.243.83
6. Linus Mikael Nilsson linus.nilsson@handenrevisorerna.se	Signed Authenticated	29.04.2024 21:11 29.04.2024 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/19) IP: 90.232.170.18

\* 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 Bostadsrättsföreningen Vendelsö Park

Org.nr 769605-4613

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Park 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 2023-12-31 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 revisionssed 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 revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Vendelsö Park för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Handen den dag som framgår av min digitala signatur

---

Linus Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.04.2024 11:18

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 29.04.2024 10:25

DOCUMENT ID:  
Sy-cvF0n-A

ENVELOPE ID:  
rke5PKC3ZC-Sy-cvF0n-A

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linus Mikael Nilsson	Signed	30.04.2024 11:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/10/19)
linus.nilsson@handenrevisorerna.se	Authenticated	30.04.2024 11:17	Low	IP: 90.232.170.18

\* 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