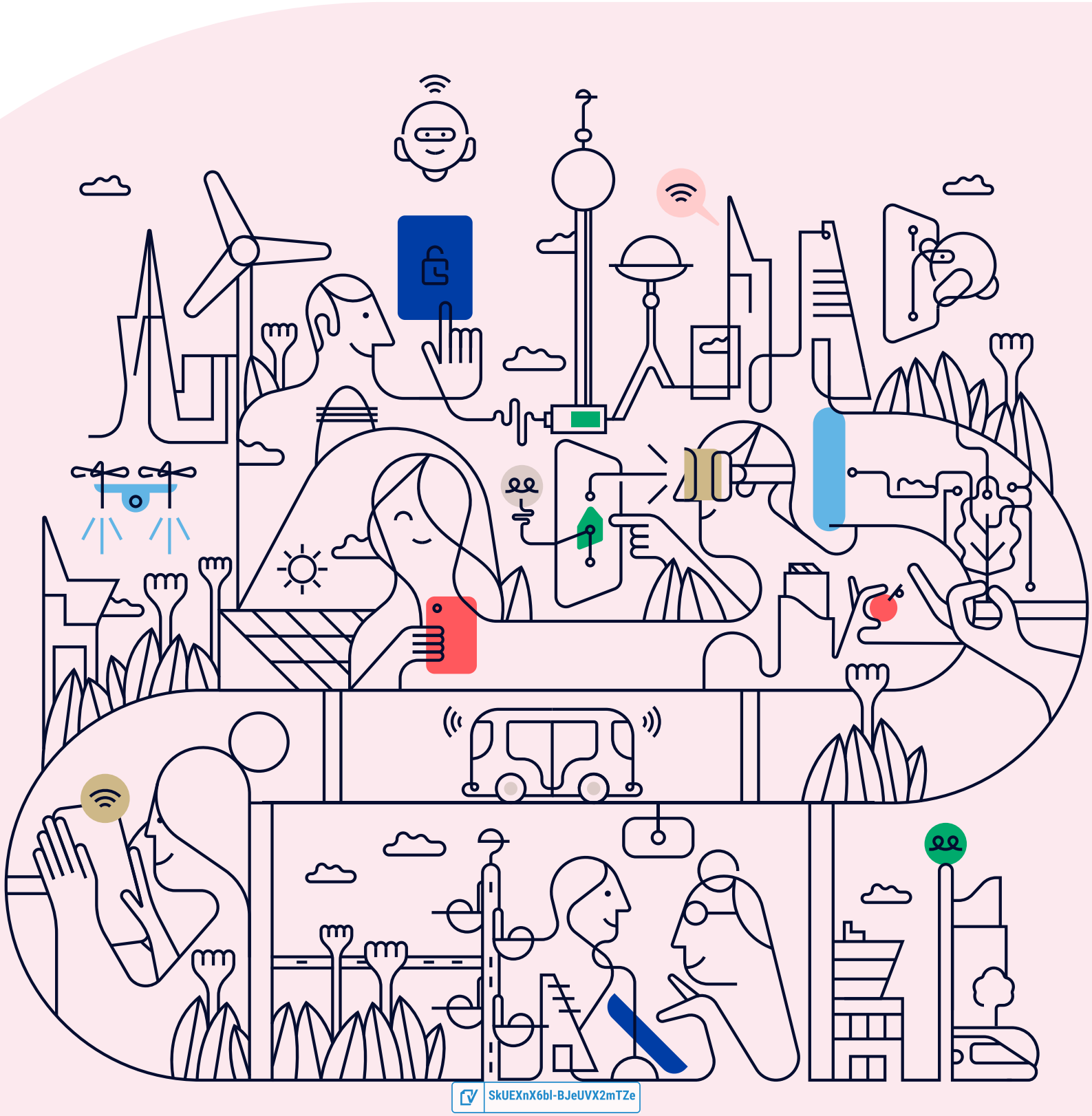
2025

Årsredovisning

Brf Vendelsömalm



SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vendelsömalm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 19**

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

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.

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intres- sen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegräns- ning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-27 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
Klena 5:2, 5:3 och 5:4	1962	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 133 bostadsrätter om totalt 8 209 kvm och 2 lokaler om 460 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Olsen	Ordförande
Antoinette Rhein	Styrelseledamot
David Tegnér	Styrelseledamot
Morgan Fransson	Styrelseledamot
Pontus Björnfoth	Styrelseledamot
Rebecka Lennse	Styrelseledamot
Maria Eklund	Suppleant

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Valberedning

Rose Marie Holmqvist
Gerts Grönholm

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter.

Revisorer

Per Engzell	Extern revisor	Engzells Revisionsbyrå AB
Tommy Brobäck	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024	Relining samlingsled
	Parkeringsräcke

Planerade underhåll

2026	Byte bergvärmepumpar

Avtal med leverantörer

Asfaltering sturebergsvägen	Asfaltläggarna AB
Byte värmepumpar	Enstream
Garantibesiktning balkong/uteplatser	Stockholm betongkonsult AB
Radonåtgärder	Mekkab

Övrig verksamhetsinformation

Byter till Gjensidige mars 2026. Där bostadsrättstillägg inkluderas.

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En höjning av avgiften gjordes för att möta ökade kostnader.

Styrelsen upphandlade föreningens lån och lyckades sänka räntekostnaderna.

Vi tänkte då direktamortera på lånen och sen löpande börja amortera mer offensivt, för att inte vara så känsliga för marknadsförändringar.

Dock så gick alla bergvärmepumpar sönder. Därför så direktamorterar vi inte utan lägger dom pengarna på nya värmepumpar.

Juristkostnader har tyvärr ökat markant då föreningen har problem med medlemmar som inte gör rätt för sig.

Förändringar i avtal

Ny hyresgäst - frisörsalong Sturebergsvägen.

Övriga uppgifter

Sturebergsvägen omasfalterad enligt underhållsplan.

Större arbeten under året:

- byte av kodlås på portar - Brandbergens låshörna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 165 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 076 388	7 729 532	7 451 135	7 091 534
Resultat efter fin. poster	-217 169	-759 905	369 884	386 629
Soliditet (%)	8	8	9	9
Yttre fond	2 073 240	1 753 353	1 687 656	1 866 819
Taxeringsvärde	106 629 000	106 015 000	106 015 000	106 015 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	814	781	747
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	86	84	86
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 867	6 929	6 966	7 002
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 072	6 126	6 159	6 191
Sparande / kvm totalyta, kr	158	100	168	218
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	60	62	71
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	99	74	68	72
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	69	59	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	246	202	176	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	5,23	-	-
Räntekänslighet (%)	8,01	8,5	8,9	9,4

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.

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Upplysning vid förlust

Förlusten har minskat 2025. Föreningen tampas fortfarande med räntor, oförutsedda kostnader samt juristkostnader med anledning av medlemmar som inte betalar avgift.
Förlusten förväntas minska 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	560 780	-	-	560 780
Upplåtelseavgifter	916 750	-	-	916 750
Fond, yttre underhåll	1 753 353	0	319 887	2 073 240
Reservfond	30 000	-	-	30 000
Balanserat resultat	2 511 954	-759 905	-319 887	1 432 161
Årets resultat	-759 905	759 905	-217 169	-217 169
Eget kapital	**5 012 932**	**0**	**-217 169**	**4 795 762**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 752 048
Årets resultat	-217 169
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 887
Totalt	**1 214 992**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	194 118
Balanseras i ny räkning	**1 409 110**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 076 387	7 729 520
Övriga rörelseintäkter	3	140	6 589
Summa rörelseintäkter		**8 076 527**	**7 736 109**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 028 436	-3 942 750
Övriga externa kostnader	9	-526 697	-355 208
Personalkostnader	10	-710 483	-766 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 487 765	-1 440 493
Summa rörelsekostnader		**-6 753 381**	**-6 505 034**
RÖRELSERESULTAT		**1 323 146**	**1 231 075**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 434	4 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 550 749	-1 995 025
Summa finansiella poster		**-1 540 315**	**-1 990 980**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-217 169**	**-759 905**
ÅRETS RESULTAT		**-217 169**	**-759 905**

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	57 145 878	58 582 134
Markanläggningar	13	633 185	197 637
Maskiner och inventarier	14	22 071	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**57 801 135**	**58 779 772**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**57 806 135**	**58 784 772**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		87 650	14 725
Övriga fordringar	15	4 530 525	256 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	197 118	81 164
Summa kortfristiga fordringar		**4 815 293**	**352 230**
Kassa och bank			
Kassa och bank		53 097	3 945 240
Summa kassa och bank		**53 097**	**3 945 240**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 868 390**	**4 297 469**
SUMMA TILLGÅNGAR		**62 674 525**	**63 082 241**

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 477 530	1 477 530
Fond för yttre underhåll		2 073 240	1 753 353
Reservfond		30 000	30 000
Summa bundet eget kapital		**3 580 770**	**3 260 883**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 432 161	2 511 954
Årets resultat		-217 169	-759 905
Summa fritt eget kapital		**1 214 992**	**1 752 048**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 795 762**	**5 012 932**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	35 740 915	0
Summa långfristiga skulder		**35 740 915**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 634 000	56 883 415
Leverantörsskulder		248 588	135 696
Övriga kortfristiga skulder		247 619	217 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 007 640	832 257
Summa kortfristiga skulder		**22 137 848**	**58 069 309**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**62 674 525**	**63 082 241**

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 323 146**	**1 231 075**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 487 765	1 440 493
	2 810 911	**2 671 567**
Erhållen ränta	9 571	4 045
Erlagd ränta	-1 705 227	-2 071 592
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 115 255**	**604 020**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-131 199	140 537
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	472 431	-483 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 456 487**	**261 478**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-509 128	-381 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-509 128**	**-381 370**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-508 500	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-508 500**	**-300 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**438 859**	**-419 892**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 945 240**	**4 365 132**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 384 098**	**3 945 240**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vendelsömalm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Balkonger	2,00 %
Fasader	2,50 %
Yttertak	2,50 %
El	2,85 %
Stomme och grund	0,94 - 2,21 %
Ventilation	4,33 %
Stamledningar Värme	2,13 %
Styr och övervakning	4,12 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner	20,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 771 816	6 418 773
Hyresintäkter lokaler	494 300	578 566
Hyresintäkter garage	128 700	129 600
Hyresintäkter p-plats	141 200	154 500
Hyresintäkter förråd	59 077	0
Hyresintäkter övr objekt	7 700	0
Hyror reklamplats/antennplats	189 858	186 782
Bredband	263 340	261 525
Hyres-/avgiftsbortfall lokaler	0	-22 662
Hyres-/avgiftsbortfall garage	0	-4 500
Hyres-/avgiftsbortfall p-plats	0	-12 500
Tvättstugeavgifter	300	0
Övriga serviceavgifter	0	790
Påminnelseavgift	4 320	3 060
Pantsättningsavgift	9 408	11 268
Överlåtelseavgift	5 880	18 389
Andrahandsuthyrning	490	5 941
Öres- och kronutjämning	-2	-12
Summa	**8 076 387**	**7 729 520**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	4 452
Övriga intäkter	140	2 137
Summa	**140**	**6 589**

SkUEXnX6bl-BJeUVX2mTZe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	22 712	67 219
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	36 750
Larm och bevakning	13 250	0
Städning enligt avtal	93 752	126 241
Städning utöver avtal	19 763	79 755
Sotning	7 347	8 837
Besiktningar	33 738	2 840
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	61 875
Brandskydd	4 624	1 711
Myndighetstillsyn	3 900	47 950
Garage/parkering	5 849	0
Snöröjning/sandning	15 213	34 651
Serviceavtal	87 220	49 269
Mattvätt/Hyrmattor	44 148	0
Fordon	1 232	448
Förbrukningsmaterial	6 685	4 054
Summa	**359 432**	**521 601**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	3 793
Installationer	32 535	0
Tvättstuga	44 884	18 136
Trapphus/port/entr	0	1 694
Dörrar och lås/porttele	22 501	13 842
VVS	8 065	3 627
Värmeanläggning/undercentral	4 500	88 928
Elinstallationer	25 652	0
Mark/gård/utemiljö	21 596	135 438
Garage/parkering	12 775	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 345
Summa	**172 508**	**268 803**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	99 085	0
VVS	14 683	110 723
Mark/gård/utemiljö	28 850	141 625
Garage/parkering	51 500	0
Summa	**194 118**	**252 348**

SkUEXnX6bl-BJeUVX2mTZe

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	605 804	553 358
Uppvärmning	922 714	686 426
Vatten	752 607	637 460
Sophämtning/renhållning	235 234	219 064
Grovsopor	25 903	3 469
Summa	**2 542 262**	**2 099 777**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	147 260	172 390
Fordonsförsäkring	67	0
Kabel-TV	137 594	0
Bredband	183 613	356 891
Fastighetsskatt	291 582	270 940
Summa	**760 116**	**800 221**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 166	1 125
Tele- och datakommunikation	7 456	14 476
Juridiska åtgärder	134 084	0
Inkassokostnader	29 419	5 456
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	8
Befarade förluster	105 092	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 125	25 125
Revisionsarvoden internrevisor	4 000	0
Styrelseomkostnader	3 552	0
Fritids och trivselkostnader	561	0
Föreningskostnader	19 610	7 472
Förvaltningsarvode enl avtal	94 570	174 386
Överlåtelsekostnad	34 581	12 893
Pantsättningskostnad	20 874	9 168
Övriga förvaltningsarvoden	0	40 203
Administration	12 644	6 172
Konsultkostnader	11 875	41 823
Föreningsavgifter	8 350	16 903
Övriga externa kostnader	8 740	0
Summa	**526 697**	**355 208**

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	130 000	130 000
Löner till kollektivanst	0	361 650
Lön - fastighetsskötare	305 255	4 000
Förändring semesterlöneskuld	26 071	0
SPP/tjänstepension/FORA	1 206	17 067
Övriga pensionskostnader	548	13 465
Arbetsgivaravgifter	137 820	120 713
Löneskatt	287	0
Uttagsskatt	109 296	119 688
Summa	**710 483**	**766 583**

Föreningen har haft 1 anställd under året.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 547 493	1 998 866
Dröjsmålsränta	3 256	305
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-4 644
Övriga finansiella kostnader	0	498
Summa	**1 550 749**	**1 995 025**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	78 251 683	78 073 888
Årets inköp	0	177 795
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**78 251 683**	**78 251 683**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 669 549	-18 234 994
Årets avskrivning	-1 436 256	-1 434 555
Utgående ackumulerad avskrivning	**-21 105 805**	**-19 669 549**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**57 145 878**	**58 582 134**
I utgående restvärde ingår mark med	*536 992*	*536 992*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 550 000	79 736 000
Taxeringsvärde mark	24 079 000	26 279 000
Summa	**106 629 000**	**106 015 000**

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 575	0
Årets inköp	484 138	203 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**687 713**	**203 575**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 938	0
Årets avskrivning	-48 590	-5 938
Utgående ackumulerad avskrivning	**-54 528**	**-5 938**
Utgående restvärde enligt plan	633 185	197 637

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	24 990	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**24 990**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 919	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 919**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**22 071**	**0**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	114 680	169 033
Skattefordringar	66 379	87 308
Övriga kortfristiga fordringar	18 465	0
Transaktionskonto	3 273 927	0
Borgo räntekonto	1 057 074	0
Summa	**4 530 525**	**256 341**

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	61 477	0
Förutbet städ	23 908	0
Förutbet försäkr premier	29 447	0
Förutbet kabel-TV	31 519	21 945
Förutbet bredband	49 904	0
Upplupna ränteintäkter	863	0
Övr förutb kostn uppl int	0	59 219
Summa	**197 118**	**81 164**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-09-25	2,41 %	14 500 000	14 575 000
Swedbank	2030-09-25	3,10 %	13 233 415	13 233 415
Swedbank	2028-09-25	2,66 %	9 450 000	9 550 000
Swedbank	2030-09-25	3,10 %	4 875 000	5 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,36 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2028-09-25	2,66 %	9 316 500	9 525 000
Summa			**56 374 915**	**56 883 415**
Varav kortfristig del			20 634 000	56 883 415

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 704 915 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.

SkUEXnX6bl-BJeUVX2mTZe

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 546	0
Uppl kostn el	19 854	43 819
Uppl kostnad Värme	163 357	120 315
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	25 000
Uppl kostn räntor	12 734	167 212
Uppl kostnad Sophämtning	0	30 000
Uppl kostn rep och underhåll	0	143 319
Uppl kostnad arvoden	34 875	35 375
Uppl kostn semesterlöner	56 862	30 791
Uppl lagstadgade soc avg	0	11 115
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 149	0
Förutbet hyror/avgifter	673 263	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	219 176
Uppl. driftskostnader	0	6 135
Summa	**1 007 640**	**832 257**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 083 415	58 083 415

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens anställda fastighetsskötare går i pension 2026. Tjänsten upphandlas i skrivande stund.

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Haninge

Antoinette Rhein
Styrelseledamot

David Tegnér
Styrelseledamot

Morgan Fransson
Styrelseledamot

Pontus Björnfoth
Styrelseledamot

Rebecka Lennse
Styrelseledamot

Robin Olsen
Ordförande

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

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor

Tommy Brobäck
Internrevisor

SkUEXnX6bI-BJeUVX2mTZe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.05.2026 08:33

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 20.04.2026 16:07

DOCUMENT ID:
BJeUVX2mTZe

ENVELOPE ID:
SkUEXnX6bl-BJeUVX2mTZe

DOCUMENT NAME:
Brf Vendelsömalm, 712400-1798 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
20f5d9d509fe4df75e7d21f0d690d4784083e3a0fc6220bc85fad569b1b8b2cafbf225a9b013dce87ccdc15eb2e65b466545ed42c0d606e5a009ea7333f98ab0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **PER DAVID JONATHAN T EGNÉR**	**Signed**	**20.04.2026 20:08**	**eID**	**Swedish BankID**
davy381@hotmail.com	Authenticated	20.04.2026 20:07	Low	IP: 83.227.19.28
2. **ROBIN OLSEN**	**Signed**	**20.04.2026 21:25**	**eID**	**Swedish BankID**
robin.olsen@nabo.se	Authenticated	20.04.2026 20:02	Low	IP: 90.130.58.175
3. **Kenth Morgan Tyrone Fransson**	**Signed**	**20.04.2026 21:59**	**eID**	**Swedish BankID**
mogge.fransson71@gmail.com	Authenticated	20.04.2026 19:46	Low	IP: 83.185.33.179
4. **PONTUS BJÖRNFOTH**	**Signed**	**27.04.2026 09:27**	**eID**	**Swedish BankID**
pontus.pettersson@live.se	Authenticated	27.04.2026 09:26	Low	IP: 31.208.186.26
5. **ANTOINETTE RHEIN**	**Signed**	**29.04.2026 10:48**	**eID**	**Swedish BankID**
an.rhein@hotmail.com	Authenticated	20.04.2026 21:04	Low	IP: 83.226.251.19
6. **ANNA REBECKA ELISABETH LENNSE**	**Signed**	**29.04.2026 18:22**	**eID**	**Swedish BankID**
rebecka.lennse@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 18:22	Low	IP: 83.227.19.28
7. **Tommy Brobäck**	**Signed**	**29.04.2026 20:14**	**eID**	**Swedish BankID**
tommy.broback@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 20:13	Low	IP: 83.227.46.175
8. **Per Engzell**	**Signed**	**01.05.2026 08:33**	**eID**	**Swedish BankID**
per@engzellrevision.se	Authenticated	01.05.2026 08:30	Low	IP: 46.22.125.130

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsömalm för år 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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.

Hk8Vm2X6-I-SJUEm2mTbe

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 Vendelsömalm för år 2025 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 betryggande 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.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Tommy Brobäck
Förtroendevald revisor

Hk8Vm2X6-I-SJUEm2mTbe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.05.2026 08:34

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 20.04.2026 16:07

DOCUMENT ID:
SJUEm2mTbe

ENVELOPE ID:
Hk8Vm2X6-l-SJUEm2mTbe

DOCUMENT NAME:
Rev.ber. Brf Vendelsömalm.pdf
2 pages

SHA-512:
efe5fc8793d6df85bfb9c63707881666ad9a5181673949c
e6e38875b98bed6acf113506607ea93648b839f0bfeff2f
26bc86a76002e0ee06aa1df3d18e66e434

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Tommy Brobäck**	**Signed**	**29.04.2026 20:07**	**eID**	**Swedish BankID**
tommy.broback@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 20:05	Low	IP: 83.227.46.175
2. **Per Engzell**	**Signed**	**01.05.2026 08:34**	**eID**	**Swedish BankID**
per@engzellrevision.se	Authenticated	01.05.2026 08:33	Low	IP: 46.22.125.130

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed