







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Vendelsö Såg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Såg med säte i Stockholm org.nr. 769621-7376 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vendelsö 3:2133	2010-01-01	1955
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
6	lokaler (hyresrätt)	254
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 826
9	lägenheter (hyresrätt)	517
5	garageplatser	86
Totalt 68 objekt		**3 683**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 8 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 25 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Haninge Vendelsö GA:92	G:A		6 / 50	Belysningsanläggning
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Micael Nordenbris	Ordförande	2018-01-01	
Beatrice Nordebrink	Ledamot	2024-06-24	2025-06-17
Anneli Zetterlund	Ledamot	2022-06-21	
Angelica Andersson	Ledamot	2018-01-01	
Simon Hallin	Ledamot	2025-09-25	
Jan Olof Jansson	Suppleant	2021-12-03	
Andreas Lundén	Suppleant	2024-06-24	2026-01-09
Beatrice Nordebrink	Suppelant	2025-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Angelica Andersson och Jan Olov Jansson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB

Valberedning har varit: Eleonor Oldin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025.

Styrelsen har under 2025 utfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll), fräschat upp trapphusen, bytt en av källardörrarna, omförhandlat avtal för utemiljö samt upphandlat nytt städavtal , genomfört taksyn och lekplatsbesiktning.

Vi har även genomfört utemiljödagar, marksyn och underhållssyn av fastigheten, samt ordinarie löpande styrelsearbete med bland annat hantering av överlåtelser, medlemsskap och störningsärenden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2013/2014 Relining
2014 Ombyggnad lokal till lägenheter
2014/2015 Takomläggning Sågenvägen 6A-B
2015 Infört matavfallssortering
2016 Ommålning tvättstugor
2016 Byte av ljuskällor till LED-belysning
2016 Byte av värmeundercentral
2017/2018 Balkong- och fasadrenovering
2019 Kartering inför dränering
2019 Reparation och sotning av skorstenar
2020 Fläktbyte
2020 OVK
2020 Elarbete Sågenvägen 2-4
2021/2022 Slutfört balkongrenovering (Sågenvägen 2-4)
2021/2022 Dränering och dagvattenutredning
2024 Upprustning av skyddsrum
2024 Kompletterande målning trapphus
2025 OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Åtgärder efter OVK
Åtgärder dagvatten
Byte av garageportar
Förberedelser inför stambyte

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 8 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	131	200	17	152	128
Skuldsättning, kr/kvm	5 134	5 253	5 454	5 352	6 091
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 692	6 844	7 143	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	18
Energikostnad, kr/kvm	311	300	294	230	262
Årsavgifter, kr/kvm	1 006	940	842	808	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	68	65	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 023	1 062	988	920	875
Nettoomsättning, tkr	4 082	3 826	3 491	3 441	3 285
Resultat efter finansiella poster, tkr	168	320	-262	-2 430	-1 426
Soliditet, %	53	52	51	49	52

Definitioner av nyckeltal finns i not 1.
Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	25 528 335	0	0	25 528 335
Upplåtelseavgifter, kr	9 681 585	0	0	9 681 585
Underhållsfond, kr	1 892 342	0	1 336 501	3 228 843
S:a bundet eget kapital, kr	**37 102 262**	**0**	**1 336 501**	**38 438 763**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 451 913	320 007	-1 336 501	-16 468 408
Årets resultat, kr	320 007	-320 007	168 383	168 383
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-15 131 906**	**0**	**-1 168 118**	**-16 300 025**
S:a eget kapital, kr	**21 970 356**	**0**	**168 383**	**22 138 738**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 462 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 499 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 131 906
Årets resultat, kr	168 383
Reservation till underhållsfond, kr	-1 462 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 499
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-16 300 024**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-16 300 024**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 082 497	3 825 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 451	85 679
Summa Rörelseintäkter		**4 085 948**	**3 911 208**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 797 766	-2 395 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 333	-151 482
Personalkostnader	Not 6	-135 107	-134 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-288 154	-290 734
Summa Rörelsekostnader		**-3 393 360**	**-2 972 235**
Rörelseresultat		**692 588**	**938 973**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	76 261	169 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-600 466	-788 589
Summa Finansiella poster		**-524 205**	**-618 966**
Resultat efter finansiella poster		**168 383**	**320 007**
Resultat före skatt		**168 383**	**320 007**
Årets resultat		**168 383**	**320 007**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	35 693 668	35 976 944
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	4 878
Summa Materiella anläggningstillgångar		**35 693 668**	**35 981 822**
Summa Anläggningstillgångar		**35 693 668**	**35 981 822**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		106 087	177 625
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 284 326	2 142 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	235 460	178 503
Summa Kortfristiga fordringar		**2 625 872**	**2 498 369**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 745 099	3 745 099
Summa Kassa och bank		**3 745 099**	**3 745 099**
Summa Omsättningstillgångar		**6 370 971**	**6 243 468**
Summa Tillgångar		**42 064 640**	**42 225 290**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 209 920	35 209 920
Fond för yttre underhåll		3 228 843	1 892 342
Summa Bundet eget kapital		**38 438 764**	**37 102 262**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 468 408	-15 451 913
Årets resultat		168 383	320 007
Summa Ansamlad förlust		**-16 300 025**	**-15 131 906**
Summa Eget kapital		**22 138 739**	**21 970 356**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 481 692	7 000 000
Summa Långfristiga skulder		**11 481 692**	**7 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 430 000	12 341 692
Leverantörsskulder		358 629	281 379
Skatteskulder		12 567	6 804
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	41 073	54 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	601 939	570 326
Summa Kortfristiga skulder		**8 444 209**	**13 254 934**
Summa Skulder		**19 925 901**	**20 254 934**
Summa Eget kapital och skulder		**42 064 640**	**42 225 290**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	692 588	938 973
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	288 154	290 734
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**288 154**	**290 734**
Erhållen ränta	14 606	171 158
Erlagd ränta	-600 466	-788 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**394 881**	**612 151**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	67 065	-189 598
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	100 967	-4 522
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**168 033**	**-194 121**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**562 914**	**418 031**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-430 000	-430 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-430 000**	**-430 000**
Årets kassaflöde	**132 914**	**-11 969**
Likvida medel vid årets början	**5 877 156**	**5 889 126**
Likvida medel vid årets slut	**6 010 070**	**5 877 156**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	0,83%
Avskrivningstid på markanläggningar:	2%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20%
Fastighetsförbättringar:	0,83 - 5%

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det

utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 843 508	2 657 460
	Hyror bostäder	585 408	532 452
	Hyror lokaler	361 872	358 051
	Hyror garage och parkeringsplatser	234 748	232 248
	Hyror övrigt	39 564	36 506
	Övriga primära intäkter	30 297	23 579
	Summa Bruttoomsättning	**4 095 397**	**3 840 296**
	Hyresbortfall	-12 900	-14 767
	Summa	**-12 900**	**-14 767**
	Summa Nettoomsättning	**4 082 497**	**3 825 529**

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	3 451	85 679
	Summa Övriga rörelseintäkter	**3 451**	**85 679**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-695 446	-558 780
	Snö och halk-bekämpning	-109 930	-36 799
	Reparationer	-231 889	-238 647
	Planerat underhåll	-68 163	-125 499
	Försäkringsskador	-65 137	-2 638
	El	-90 768	-233 443
	Uppvärmning	-731 040	-559 047
	Vatten	-421 200	-310 539
	Sophämtning	-129 577	-125 667
	Fastighetsförsäkring	-69 201	-59 067
	Kabel-TV och bredband	-22 666	-26 715
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-117 188	-111 040
	Övriga driftkostnader	-45 563	-7 456
	Summa Driftskostnader	**-2 797 766**	**-2 395 337**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 770	-7 403
	Administrationskostnader	-88 842	-8 998
	Extern revision	-27 938	-29 750
	Föreningsverksamhet	0	-245
	Övriga förvaltningskostnader	-31 783	-105 087
	Summa Övriga externa kostnader	**-172 333**	**-151 482**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-104 500	-104 500
	Sociala avgifter	-30 607	-30 183
	Summa Personalkostnader	**-135 107**	**-134 683**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	714	0
	Ränteintäkter placeringar	12 778	41 673
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	62 769	127 950
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**76 261**	**169 623**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-587 548	-777 201
	Övriga räntekostnader	-12 918	-11 388
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-600 466**	**-788 589**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 277 585	30 277 585
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 755 882	8 755 882
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	394 659	394 659
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**39 428 126**	**39 428 126**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 451 182	-3 167 906
	Årets avskrivningar	-283 276	-283 276
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 734 457**	**-3 451 182**
	Utgående redovisat värde	**35 693 668**	**35 976 944**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 400 000	24 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 485 000	1 406 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 104 000	9 968 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	407 000	407 000
Summa	**40 396 000**	**35 781 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**21 000 000**	**21 000 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	365 336	365 336
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**365 336**	**365 336**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-360 458	-353 000
	Årets avskrivningar	-4 878	-7 458
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-365 336**	**-360 458**
	Utgående redovisat värde	**0**	**4 878**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 264 971	2 132 057
	Övriga fordringar	19 355	10 184
	Summa Övriga fordringar	**2 284 326**	**2 142 241**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	61 655	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 804	178 503
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**235 460**	**178 503**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	3 745 099	3 745 099
	Summa Kassa och bank	**3 745 099**	**3 745 099**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	2,97%	2028-07-13	5 656 250	215 000
SBAB Bank AB	2,88%	2026-09-14	7 000 000	0
SBAB Bank AB	2,79%	2027-07-13	6 255 442	215 000
			18 911 692	**430 000**

Långfristig del	11 481 692
Nästa års amortering av långfristig skuld	430 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 000 000
Kortfristig del	7 430 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	430 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 720 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	2,97%	2028-07-13	5 656 250	215 000
SBAB Bank AB	2,88%	2026-09-14	7 000 000	0
SBAB Bank AB	2,79%	2027-07-13	6 255 442	215 000
			18 911 692	**430 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	430 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 000 000
Kortfristig del	7 430 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	37 500	37 500
Momsskuld	2 952	16 612
Övriga kortfristiga skulder	621	621
Summa Övriga skulder	**41 073**	**54 733**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	296 681	315 019
Övriga upplupna kostnader	305 258	255 307
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**601 939**	**570 326**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 2026-03-26
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vendelsö Såg, org.nr. 769621-7376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vendelsö Såg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 Kungsbron Borevision AB 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

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 Såg för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Vendelsö Såg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575043643***

Micael Nordenbris
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:52:17

Angelica Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 19:29:01

Anneli Zetterlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:17:51

Simon Hallin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:47:25

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 06:44:58

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Vendelsö Såg signerades av följande personer med HSBs e signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575750594***

Joakim Häll
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 06:45:12

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.