



ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN

Org.nr: 716400-1203

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN, 716400-1203, med säte i Danderyd, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31 . Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades 2019-04-16 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen äger följande fastigheter i Danderyds kommun :

Kräftan 1

Lejonet 1

Skorpionen 2

Stenbocken 1

Föreningens fastigheter består av 17 flerbostadshus i 4-9 våningar med med 415 bostadsrätter och 12 lokaler. Föreningen disponerar 208 parkeringsplatser och 62 garage. Den totala boytan är 27 064 kvm och lokalytan 984 kvm och garageytan 950 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar ett kollektivt bostadsrättstillägg och även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2025 uppgick till 1 724 kr per lägenhet. Beloppet indexerats årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 625 485 000 kr, varav byggnadsvärdet är 361 800 000 kr och markvärde 263 685 000 kr. Värdeår är 1958.

Ekonomisk plan

Upprättad ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats av Länsstyrelsen i Stockholms län den 17 april 1961. Den 16 september 1993 är den överläst till Bolagsverket.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 626 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras enligt framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	415	27 064
Lokaler	12	984
Garage	62	950
P-platser	208	-
Totalt	697	28 998

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
76	85	195	35	21	3

Föreningens adresser:

Kevingeringen 1 - 27

Kevingeringen 10 - 26

Kevingeringen 29 - 83

Organisation

Styrelse

Ordförande	Olle Reichenberg
Ledamot	Fredrik Holmér
Ledamot	Christer Hultblad
Ledamot	Inger Lindbäck
Ledamot	Anders Rosenberg
Ledamot	Lars Stockhaus
Ledamot	Tom Söderhielm

Vald t.o.m. föreningsstämman

Årsstämma 2026
Årsstämma 2026
Årsstämma 2027
Årsstämma 2026
Årsstämma 2027
Årsstämma 2026
Årsstämma 2026

Valberedning

Valberedningen som valdes av föreningsstämman 2025 består av Carin Berg (sammankallande), Mirjam Charas Östergren och Eva-Lotta Hallberg.

Firmateckning

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

Revisorer

Huvudansvarig revisor	Erik Hallander WeAudit Sweden AB
Intern revisor	Göran Beskow
Revisorssuppleant	Anton Estam

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Städning
Mark och trädgård
El
Fjärrvärme
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Serviceavtal tvättmaskiner
Serviceavtal hissar
ILOQ-nycklar/porttelefon
Kabel-TV
Bredband

Leverantör

Cemi AB
Renew Service AB
Maries Puts & Städ Fastighet AB
Kasama AB
E-ON
Norrenergi
Solör Bioenergi Utility Solutions AB
Verdis/ Danderyds Kommun
Entema Entreprenader & Service AB
Kone AB
Swedsecur
Sappa
Bredband2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 200 000 kr över budget. De likvida medlen har under året ökat med 446 181kr. Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 2 044 000 kr på föreningens lån.

Årsavgifterna höjdes med 3 % från och med den 1 april 2025, bland annat för att investera i en ny fjärrvärmeväxlare samt för att täcka kommunens avgiftshöjningar gällande vatten och avfall, samt ökade leveranskostnader för fjärrvärme.

Underhållsplan

Föreningen har en upprättad underhållsplan som revideras årligen. Som fastighetsägare har styrelsen ett ansvar för att föreningens fastigheter förvaltas på ett så bra sätt som möjligt såväl ekonomiskt som fastighetstekniskt.

Underhållsplanen upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041.

Bygg och underhåll

Styrelsen har under året låtit utreda status gällande fasader, fönster och balkonger. Det står nu klart att föreningen behöver vidta omfattande underhållsåtgärder. Informationsmöten för boende planeras till våren 2026.

En ny fjärrvärmeväxlare har inköps under året.

Samtliga föreningens entrédörrar har under året renoverats samt genomgått mekanisk funktionskontroll.

Renoveringen av föreningens åtta skyddsrum är nu inne i sin avslutande fas. Arbetet syftar till att anpassa standard och funktion till dagens lagkrav och rekommendationer.

Installationunderhåll

VVC- systemet har genomgått underhållsåtgärder under året för att komma till rätta med problemet att det i en del lägenheter tar lång tid att få varmvatten (VVC- varmvattencirkulation).

Miljö

Styrelsen vill än en gång uppmana alla boende att se till att återvinningsrummet vid KR 41 hålls snyggt, genom att lägga rätt avfall i rätt kärl och vika ihop och platta till kartonger.

Trivsel

Under året har följande aktivitetsgrupper för boende varit verksamma:

Gym

Snickeriverkstad

Trivselgruppen

Vägstuga

Information

Aktuellt i Vändkretsen (AiV), som är föreningens medlemstidning, har under året utkommit med 6 nummer. För att få ut information snabbt har anslag i portar satts upp vid behov. Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt.

Övrigt

OVK-besiktning genomfördes under hösten 2025 med godkänt resultat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 583 medlemmar. Under året har det skett 38 överlåtelse och 4 andrahandsuthyrningar har beviljats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Utredningen av fastigheternas fasader, fönster och balkonger visar att omfattande underhållsåtgärder behöver genomföras. Styrelsen avser att bjuda in medlemmarna till informationsmöten under våren 2026.

För att möta kommande underhållsbehov höjdes årsavgifterna med 3 % från och med den 1 januari 2026.

En större vattenläcka inträffade i föreningens gym i källarvåningen KR 83 i slutet av januari. Gymmet är tills vidare stängt i avvaktan på att torkning och återställningsarbete är slutfört. Läckan uppstod i en av Danderyds kommuns vattenledningar, återställningsarbetet är anmält som ett försäkringsärende.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	19 614	19 089	19 002	17 457	17 085
Årets resultat, tkr	414	805	618	2 265	363
Fond för yttre underhåll, tkr	19 421	20 759	20 613	20 453	20 261
Fastighetslån kr/kvm	84	157	187	356	372
Fastighetslån upplåten med bostadsrätt kr/kvm	87	162	201	424	443
Amortering kr/kvm	72	39	223	20	20
Räntekänslighet	0.1	0.3	0.3	0.7	0.7
Soliditet, %	88	85	81	74	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	626	612	613	556	556
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	85	86	86	88
Sparande kr/kvm	163	104	101	173	103
Energikostnad kr/kvm	235	231	207	204	199

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Totalyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta.

Fastighetslån upplåten med bostadsrätt (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med (BOA).

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar på hur många procent avgifterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna stiger med 1%.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Procentuell andel årsavgifter av totala intäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 266 260	10 080 198	20 759 269	6 761 433	805 178
Disposition enligt föreningsstämma			-1 337 829	2 143 008	-805 178
Årets resultat					414 283
Vid årets slut	12 266 260	10 080 198	19 421 440	8 904 441	414 283

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 904 441
Årets resultat före fondförändring	414 283
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 155 043
Anspråktagande av underhållsfond	2 155 043
Summa över/underskott	9 318 724

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	9 318 724
Totalt	9 318 724

Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	19 421 440
Årets förändring enligt ovanstående disposition	0
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	19 421 440

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

19 613 734

19 088 841

Övriga rörelseintäkter

3

533 310

333 424

Summa rörelseintäkter**20 147 044****19 422 265****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftskostnader

4

-12 604 636

-12 130 637

Planerat underhåll

5

-2 155 043

-1 580 696

Fastighetsskatt

-810 310

-801 130

Övriga externa kostnader

6

-1 569 378

-1 451 648

Styrelsearvoden

7

-433 565

-437 468

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-2 147 507

-2 122 705

Summa rörelsekostnader**-19 720 439****-18 524 284****RÖRELSERESULTAT****426 605****897 981****FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

105 938

103 589

Räntekostnader

9

-118 260

-196 392

Summa finansiella poster**-12 322****-92 803****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****414 283****805 178****RESULTAT FÖRE SKATT****414 283****805 178****ÅRETS RESULTAT****414 283****805 178**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	49 788 314	51 315 821
Summa materiella anläggningstillgångar		49 788 314	51 315 821
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 788 314	51 315 821
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		986	44 726
Övriga fordringar	11	24 479	44 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	508 321	616 097
Summa kortfristiga fordringar		533 786	705 423
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	7 940 319	7 494 138
Summa kassa och bank		7 940 319	7 494 138
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 474 105	8 199 561
SUMMA TILLGÅNGAR		58 262 419	59 515 382

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 266 260	12 266 260
Upplåtelseavgifter		10 080 198	10 080 198
Underhållsfond		19 421 440	20 759 269
Summa bundet eget kapital		41 767 898	43 105 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 904 441	6 761 433
Årets resultat		414 283	805 178
Summa fritt eget kapital		9 318 724	7 566 611
SUMMA EGET KAPITAL		51 086 622	50 672 338
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	14	2 359 101	4 391 400
Leverantörsskulder		1 742 761	1 596 308
Skatteskulder		48 241	83 993
Övriga skulder	15	43 879	147 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 981 815	2 624 106
Summa kortfristiga skulder		7 175 797	8 843 044
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 175 797	8 843 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 262 419	59 515 382

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	426 605	897 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 147 507	2 122 705
Summa	2 574 112	3 020 686
Erhållen ränta	105 938	103 589
Erlagd ränta	-118 260	-196 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 561 790	2 927 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring kundfordringar/avgiftsfordringar	43 740	-63
Förändring av kortfristiga fordringar	127 896	-163 429
Förändring av leverantörsskulder	146 453	-1 156 869
Förändring av kortfristiga skulder	254 352	1 087 487
Förändring skatteskuld/fordran	-35 752	101 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 098 479	2 796 671
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar/Pågående arbeten	-620 000	-1 088 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-620 000	-1 088 600
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-532 299	-544 000
Amortering av lån - Extra	-1 500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 032 299	-1 044 000
Årets kassaflöde	446 180	664 071
Likvida medel vid årets början	7 494 139	6 830 068
Likvida medel vid årets slut	7 940 319	7 494 139

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar

Byggnader

Tvättstuga

Fastighetsförbättringar

Avskrivningsplan

Komponentavskrivning

Linjär

Linjär

Slutår

2038-2118

Slutavskrivet

2036-2071

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 724 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	16 941 678	16 562 631
Hyror lokaler	830 216	811 523
Hysesintäkter förråd	106 536	89 441
Hysesintäkter garage	695 805	680 529
Hysesintäkter p-platser	1 004 494	944 717
Debiterade elkostnader	35 007	0
Totalt nettoomsättning	19 613 734	19 088 841

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	104 022	79 292
Övriga intäkter	243 908	153 922
Ersättning för förpackningsmaterial	185 380	100 210
Totalt övriga rörelseintäkter	533 310	333 424

Not 4. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	4 519 422	4 634 948
Vatten och avlopp	1 454 730	1 049 094
Sophämtning	887 297	646 826
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	191 392	0
Fastighetsstäd	667 911	638 802
Matthyra	4 405	0
Trädgårdsskötsel	502 949	442 915
Bredband/kabel-TV	1 107 591	1 070 375
Fastighetsförsäkring	498 329	562 268
Övriga driftkostnader	178 041	165 039
Reparationer	1 060 832	1 750 817
Reparation vattenskada	365 247	106 185
Fastighetsel	826 969	797 625
Övrig funktionell anläggningsservice	146 734	199 748
Brandskydd	52 192	0
Snöröjning/sandning	140 595	65 995
Totalt driftskostnader	12 604 636	12 130 637

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll lokaler	302 650	0
Underhåll gemensamma utrymmen*	652 969	551 019
Underhåll installationer	0	1 029 677
Underhåll byggnad	250 250	0
Underhåll installationer	949 174	0
Totalt planerat underhåll	2 155 043	1 580 696

*Avser skyddsrum

Not 6. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	57 669	54 151
Medlems- och föreningsavgifter	35 556	23 727
Ekonomisk och teknisk förvaltning	1 164 208	1 049 515
Revisionsarvode	61 875	53 906
Advokat- och rättegångskostnader	3 000	0
Konsultarvode	178 407	209 526
Bankkostnader	13 274	13 596
Övriga administrativa kostnader	60	0
Övriga kostnader	55 330	47 227
Totalt övriga externa kostnader	1 569 378	1 451 648

Not 7. Styrelsearvoden

	2025	2024
Arvode styrelse och valberedning	359 903	346 825
Sociala kostnader	73 532	90 383
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	130	260
Totalt styrelsearvoden	433 565	437 468

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivning byggnader och markanläggningar	2 147 507	2 122 705
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 147 507	2 122 705

Not 9. Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga skulder	118 260	195 892
Övriga finansiella kostnader	0	500
Totalt räntekostnader	118 260	196 392

Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	18 750 000	18 750 000
Mark	6 250 000	6 250 000
Anskaffningsvärde standardförbättringar	52 018 615	52 018 615
Årets anskaffning standardförbättringar	620 000	0
Utgående anskaffningsvärden	77 638 615	77 018 615
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 12 484 569	- 12 269 205
Ingående avskrivningar standardförbättringar	- 13 218 225	- 11 310 884
Årets avskrivning på byggnader	- 215 364	- 215 364
Årets avskrivning på standardförbättringar	- 1 932 143	- 1 907 341
Utgående avskrivningar	-27 850 301	-25 702 794
Utgående redovisat värde	49 788 314	51 315 821
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	361 800 000	312 800 000
Taxeringsvärde mark	263 685 000	330 834 000
	625 485 000	643 634 000

Taxeringsvärdet fastslås vart tredje år och ska utgöra 75 procent av fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet baseras i sin tur på de genomsnittliga priserna, under de två senaste åren, på liknande fastigheter i området. De taxeringsvärden som gäller från 2025 har fastställts efter inlämnad fastighetsdeklaration och utgör därmed aktuella taxeringsvärden för fastigheten.

Not 11. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 479	44 600
Skattefordringar	0	0
Summa	24 479	44 600

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
KabelTV/Bredband	92 376	92 128
Fastighetsförsäkring	198 538	299 791
Serviceavtal	208 526	58 301
Medlemskap	0	12 940
Förvaltningskostnader	0	82 593
Ersättning för förpackningsmaterial	0	70 343
Ränteintäkter från bank	9 025	0
Summa	508 465	616 096

Not 13. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	2 177	2 177
Transaktionskonto Swedbank	1 792 603	4 194 366
Transaktionskonto Handelsbanken 668	1 061 366	711 464
Placeringskonto Handelsbanken 268	0	806 407
Placeringskonto Handelsbanken 072	0	1 500 000
Transaktionskonto Handelsbanken 178	286 295	279 725
SBAB 9253 804 1473	3 997 879	0
SBAB 9250-1490088	800 000	0
Summa	7 940 320	7 494 139

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 652630	2026-01-12	3,090 %	846 400	2 166 400
Stadshypotek 669107	2026-02-26	3,090 %	1 512 701	2 225 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 359 101	4 391 400
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 359 101 0	-4 391 400 0

Not 15. Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Depositionsavgifter	23 825	23 825
Övriga skulder entreprenör	0	0
Övriga kortfristiga skulder	20 054	123 412
Summa	43 879	147 237

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	-12 777	-27 919
Förutbetalda hyror och avgifter	-1 717 834	-1 622 500
Upplupna revisionsarvoden	-65 000	-65 000
Upplupna driftskostnader	-1 186 204	-908 687
Summa	-2 981 815	-2 624 106

Underskrifter

Danderyd enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-02

Olle Reichenberg
Ordförande

Fredrik Holmér
Ledamot

Christer Hultblad
Ledamot

Inger Lindbäck
Ledamot

Anders Rosenberg
Ledamot

Lars Stockhaus
Ledamot

Tom Söderhielm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Huvudansvarig revisor

Göran Beskow
Intern revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion c3d42565-35ef-473a-a3c6-11fc791225f4

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-03-30 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-01**.

Reichenberg, Olof Alfred Hugo Svante

olle.reichenberg@svenskakyrkan.se



BankID returnerade
personnamnet "Olof Alfred Hugo
Svante Reichenberg"

Signerat: 2026-03-30

Hultblad, Christer Erik

sailstockholm@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "CHRISTER
HULTBLAD"

Signerat: 2026-03-30

Rosenberg, Anders

andersrosenberg@msn.com



BankID returnerade
personnamnet "ANDERS
ROSENBERG"

Signerat: 2026-03-30

Lindbäck, Karin Inger

inger.k.lindback@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "INGER
LINDBÄCK"

Signerat: 2026-03-31

Stockhaus, Lars Börje

sstoc1@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Lars Stockhaus"

Signerat: 2026-04-01

Holmér, Fredrik Mikael

fholmer@proton.me



BankID returnerade
personnamnet "FREDRIK
MIKAEL HOLMÉR"

Signerat: 2026-03-30

Söderhielm, Tom Kristofer Percival

tom.soderhielm@gmail.com

Verifierad av



BankID returnerade
personnamnet "TOM
SÖDERHIELM"

Signerat: 2026-03-30

Beskow, Bengt Göran

narogbeskow@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "GÖRAN
BESKOW"

Signerat: 2026-04-01

Förklaring: Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Hallander, Björn Erik Eketrä

erik.hallander@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"*

Signerat: 2026-04-01

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN

Org.nr 716400-1203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 VÄNDKRETSEN för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Göran Beskow
Av föreningen vald revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 44541500-9cad-4c2e-a7f3-477d108630ff

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-03-30 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-01**.

Beskow, Bengt Göran

narogbeskow@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "GÖRAN
BESKOW"

Signerat: 2026-04-01

Hallander, Björn Erik Eketrä

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2026-04-01

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄNDKRETSEN**

KEVINGERINGEN 65, 182 50 DANDERYD
www.vandkretsen.se