

# Bostadsrättsföreningen Vendelsömalm

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2016



Organisationsnummer: 712400-1798

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsöalm i Vendelsö får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2016-01-01--2016-12-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Styrelse

2016-01-01--2016-04-25

##### Ordinarie styrelseledamöter

Tobias Hedström, ordförande  
Thomas Qvarnström, vice ordförande

Antoinette Rhein, sekreterare

John Sköld, vice sekreterare

Lilleba Johansson, ledamot

Åke Nilsson, ledamot

##### Styrelsesuppleanter

Börje Karlsson  
Fredrik Annerhall

2016-04-25--2016-12-31

##### Ordinarie styrelseledamöter

Tobias Hedström, ordförande  
Thomas Qvarnström, vice ordförande

Antoinette Rhein, sekreterare

John Sköld, vice sekreterare

Lilleba Johansson, ledamot

Börje Karlsson, ledamot

##### Styrelsesuppleanter

Fredrik Annerhall  
Åke Nilsson

#### Ordinarie revisorer

Tommy Brobäck, internrevisor

Per Engzell, auktoriserad revisor, Engzells Revisionsbyrå

#### Revisorsuppleant

Pontus Pettersson

## Sammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten. Årsstämman ägde rum 2016-04-25 på Vendelsöalmsskolans café.

## Fastigheten

Föreningen bildades 1959-09-15 och registrerades då med namnet Bostadsrättsföreningen Vendelsöalm.

Föreningen är ägare till fastigheten Haninge Klens 5:2, 5:3 och 5:4, som blev färdigställd under 1962 med sju flerbostadshus i tre våningar.

Fastigheten har 133 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med en sammanlagd boyta på 8 209 kvm, fördelat på 21 st 1 rum med kök, 66 st 2 rum med kök och 46 st 3 rum med kök.

I fastigheten finns även lokaler för uthyrning, bl.a en restaurang samt p-platser och garage.

Tomtarealen är cirka 18 389 kvm.

AR

## Taxeringsvärden

Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen år 2016 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde

	Mark	Byggnad	Tax.värde
Bostäder	17 400 000	49 000 000	66 400 000
Lokaler	1 292 000	2 447 000	3 739 000
Summa	18 692 000	51 447 000	70 139 000

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdigförsäkrad hos Länsförsäkringar.

## Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Sven Hedman  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Lyran Konsulttjänst

## Aktiviteter

En städdag genomfördes på hösten men vårstädningen fick ställas in pga regn.

## Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut		Ränta i %	Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. kapitalskuld
Swedbank Hypotek	2558513467	1,02	2 416 546	Rörlig 3 mån	0	2 416 546
Swedbank Hypotek	2655410161	0,96	4 316 869	Rörlig 3 mån	0	4 316 869
Swedbank Hypotek	2655570139	4,55	5 000 000	2017-03-24	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	2656047384	0,96	4 500 000	Rörlig 3 mån	0	4 500 000
Swedbank Hypotek	2656261324	3,09	5 000 000	2017-08-25	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	2758162743	0,98	1 000 000	Rörlig 3 mån	0	1 000 000
			22 233 415		0	22 233 415

Redovisat som långfristig skuld, kronor

22 233 415

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Fastigheternas underhåll

Planeringen av "Den stora ombyggnaden" BFT(Balkong, fasad och takrenoveringen) har fortsatt.

Sagt upp kontraktet med VKB för omförhandling.

Renoverat och hyrt ut "den lilla" lokalen.

Ytterligare tre parkeringsplatser har tillkommit.

Beslut om avgiftshöjning med 3 % från och med 1 april 2017 har tagits.

### Kommande arbeten

#### Åtgärder planerade år 2017

Trädfällning.

Förhandla nytt kontrakt med VKB och se över ventilationen i restaurangen.

Ny upphandling av städ och entrémattor.

Inleda förhandlingar med diverse olika konsulter inför BFT.

Åtgärdande av radon.

Fastighetsboxar kommer installeras på entréplan.

A R

### Åtgärder planerade senare än 2017

Genomförande av BFT (balkong, fasad och takrenoveringen)  
Asfaltering. Reparation och renovering av asfaltytor vid behov.  
Ev. installation av motorvärmare på fler parkeringsplatser.

Utförligare åtgärdsprogram finns i föreningens underhållsplan.

### Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal var 162 vid räkenskapsårets slut.  
23 lägenheter har bytt ägare under 2016.

### Ekonomisk flerårsöversikt

År	2016	2015	2014	2013	2012
Tot intäkter, tkr	5969	5690	5434	5432	5414
Resultat efter fondförändringar, tkr	283	-1206	-1267	309	99
Årsavgift, kr/kvm	594	572	572	572	572
Lån inkl. kortfristig del, kr/kvm	2708	2708	2769	2830	2891
Underhållsfond, kr/kvm	265	239	216	193	169
Likviditet i %	508	355	280	514	493

### Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt		
	Insatser o uppl. avg	Reservfond fond	Underhålls- fond	Disp. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 477 530	30 000	1 961 905	0	-30 810	-1 019 029
Disp. enl stämmobeslut					-1 019 029	1 019 029
Avsättn. underhållsfond			210 417		-210 417	
Årets resultat						493 538
Vid årets slut	1 477 530	30 000	2 172 322	0	-1 260 255	493 538

### Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 049 838
Årets resultat före fondförändring	493 538
Fondavsättning enl. stadgarna	-210 417
Summa underskott	-766 717

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-766 717

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar

### Slutord

Styrelsen strävar efter att hitta långsiktiga lösningar och minimera föreningens kostnader samt bibehålla ett högt värde på medlemmarnas egendom.

A B

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 675 470	5 447 478
Övriga förvaltningsintäkter	2	294 005	242 733
		5 969 475	5 690 211
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3, 4	-2 919 219	-4 182 146
Övriga externa kostnader	5	-319 126	-220 850
Personalkostnader	6	-718 817	-743 678
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-1 012 545	-1 012 545
		-4 969 707	-6 159 219
Rörelseresultat		999 768	-469 008
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	13 170	21 709
Räntekostnader	9	-519 400	-571 730
Resultat efter finansiella poster		-506 232	-550 021
Årets resultat		493 536	-1 019 029

*M B*

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	10	20 628 189	21 640 733
Mark		536 992	536 992
Maskiner och inventarier	11	0	0
		<u>21 165 181</u>	<u>22 177 725</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Medlemsinsats SBC		5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 170 181</b>	<b>22 182 725</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 470	0
Skattekonto		17 533	16 278
Skattefordringar		31 241	40 313
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	12	261 639	250 831
		<u>311 883</u>	<u>307 422</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	13	2 183 142	2 171 227
		<u>2 183 142</u>	<u>2 171 227</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	2 455 517	961 090
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 950 542</b>	<b>3 439 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 120 723</b>	<b>25 622 464</b>

A B

## Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		560 780	560 780
Reservfond		30 000	30 000
Föreningens underhållsfond		2 172 322	1 961 905
Upplåtelseavgifter		916 750	916 750
		<b>3 679 852</b>	<b>3 469 435</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 260 255	-30 810
Årets resultat		493 538	-1 019 029
		<b>-766 717</b>	<b>-1 049 838</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 913 135</b>	<b>2 419 597</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa	14	22 233 415	22 233 415
		<b>22 233 415</b>	<b>22 233 415</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		75 356	110 479
Övriga kortfr. skulder		112 892	86 780
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	15	785 925	772 194
		<b>974 173</b>	<b>969 452</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>23 207 588</b>	<b>23 202 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 120 722</b>	<b>25 622 464</b>

A B

## Bokslutskommentarer och noter

Årsredovisningen har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Följande avskrivningstider tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,2% på 7 022 889 kr fr o m 2014 ändras avskrivningen till 1% på återstående fastighetsvärde
Maskiner och inventarier	20%
Förbättringar byggnader:	
Fasadrenovering	5% på 5 735 000 kr
Stambyte	Avskrivning för stambytet har tidigare skett efter en progressiv plan men pga ändrade bokföringsregler görs fr o m 2014 en linjär avskrivning med 2,5% per år
Energimodernisering Bergvärme	5% på 6 268 909 kr
Vindar	3,3% på 65 770 kr

	2016-01-01	2015-01-01
Belopp i kr om inget annat anges	2016-12-31	2015-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 873 889	4 697 725
Hyror lokaler	331 016	347 022
Hyror p-platser, garage	253 170	188 114
Mobilmaster	143 555	156 025
Föreningens förråd m.m.	73 840	58 592
	5 675 470	5 447 478

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Överlåtelse/ pantsättningsavgifter	25 838	19 808
Övriga intäkter	4 489	3 956
Bredbandsavgift	263 678	218 969
	294 005	242 733

### Not 3 Reparationer och underhållskostnader

Löpande reparationer		
Gemensamma utrymmen	123 528	106 066
Lokaler	35 015	4 332
Lägenheter	22 699	0
Utemiljö	17 099	9 755
	198 341	120 153

A B



**Nedlagda underhållskostnader**

Radonåtgärder	0	0
Renovering restaurang	31 250	1 525 333
Renovering fotvården	61 037	0
Lekplats	0	10 000
	92 287	1 535 333

**Not 4 Driftskostnader**

Städning	124 665	122 917
Jour	10 593	10 263
Serviceavtal	126 127	113 707
Snöröjning	16 619	18 744
Fordonskostnader	4 438	4 445
El Bergvärme	529 467	524 236
El fastighet	95 413	90 062
Fjärrvärme	587 534	551 877
Vatten	280 274	290 884
Sophantering	141 863	145 564
Försäkringspremier	107 991	106 326
Medlemsaktiviteter	5 076	5 550
Kabel-TV	127 012	124 180
Bredband	265 485	219 978
Fastighetsavgift	206 034	197 929
	2 628 590	2 526 660

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förbrukningsinventarier	0	3 204
Förbrukningsmateriel	4 990	4 405
Kontorsmateriel	3 029	7 366
Telefon	16 882	11 417
IT Internet	2 685	3 560
Datakommunikation	17 880	2 624
Arvode auktoriserad revisor	20 000	20 000
Arvode ekonomisk förvaltning	137 624	135 724
Övriga förvaltningskostnader	9 351	10 512
Konsultarvoden	87 875	2 608
Bankkostnader	3 710	4 838
Serviceavgift till branchorganisation	15 101	14 593
	319 126	220 850

**Not 6 Personalkostnader**

Medelantal anställda	1	1
(varav män)	(1)	(1)

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	130 000	107 458
Föreningsvald revisor	4 000	2 500
Övriga anställda inklusive uttagsskatt	439 255	477 672
	573 255	587 630

**Sociala kostnader**

Sociala kostnader	145 562	156 048
(varav pensionskostnader)	(15 168)	(13 499)
	718 817	743 678

AB

Brf Vendelsöalm  
712400-1798

9

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader	51 697	51 697
Stambyte	394 729	394 729
Tvättstugan	250 482	250 482
Bergvärme	313 445	313 445
Vindar	2 192	2 192
	1 012 545	1 012 545

**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter kortfr. placeringar	11 915	20 392
Övrigt, bl.a skattekontoränta	1 255	1 317
	13 170	21 709

**Not 9 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	519 400	571 730
	519 400	571 730

**Not 10 Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>51 447 000</b>	<b>47 099 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>18 692 000</b>	<b>16 362 000</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	7 022 889	7 022 889
Fastighetsförbättringar	8 986 897	8 986 897
Stambyte	18 248 000	18 248 000
Bergvärme	6 268 909	6 268 909
Mark	536 992	536 992
Summa anskaffningsvärden	41 063 687	41 063 687

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-5 273 129	-5 221 432
Bergvärme	-1 880 670	-1 567 225
Fastighetsförbättringar	-8 483 880	-8 231 206
Stambyte	-3 248 282	-2 853 553
	-18 885 961	-17 873 416

**Årets avskrivning enligt plan**

Byggnader	-51 697	-51 697
Fastighetsförbättringar	-252 674	-252 674
Bergvärme	-313 445	-313 445
Stambyte	-394 729	-394 729
	-1 012 545	-1 012 545

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 898 505	-18 885 961
--	-------------	-------------

Planenligt restvärde Byggnader vid årets slut	1 698 063	1 749 759
Planenligt restvärde Fastighetsförbättringar vid årets slut	250 343	503 017
Planenligt restvärde Stambyte vid årets slut	14 604 989	14 999 718
Planenligt restvärde Bergvärme vid årets slut	4 074 794	4 388 239
Planenligt restvärde Mark vid årets slut	536 992	536 992
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 165 181</b>	<b>22 177 725</b>

AR

**Not 11 Maskiner, inventarier och fastighetsinventarier**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Inventarier	223 690	223 690
Fastighetsinventarier, tvättutrustning m.m.	516 250	516 250
Summa anskaffningsvärden	739 940	739 940

**Ingående ackumulerade avskrivningar**

Inventarier	-223 690	-223 690
Fastighetsinventarier, tvättutrustning m.m.	-516 250	-516 250
	-739 940	-739 940

**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier	-223 690	-223 690
Fastighetsinventarier, tvättutrustning m.m.	-516 250	-516 250
	-739 940	-739 940

**Planenligt restvärde vid årets slut**

0

0

**Not 12 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	261 639	250 831
	261 639	250 831

**Not 13 Likvida medel**

Sparkonto SBAB	2 183 142	2 171 227
Bank	2 455 517	961 090
	4 638 659	3 132 317

**Not 14 Långfristiga skulder**

Swedbank, förfaller inom 1 år	22 233 415	12 233 415
Swedbank, förfaller inom 2-5 år	0	10 000 000
Swedbank, förfaller efter 5 år	0	0
	22 233 415	22 233 415

Lånen är amorteringsfria i sin helhet. En frivillig amorteringsplan utifrån en 35-årig serieplan är upplagd. Amortering sker värdemässigt med belopp minst motsvarande den årliga avskrivningen för genomfört stambyte.

Föreningen har under 2008, 2009 och 2010 ej amorterat pga att nya lån har tagits gällande energimoderniseringen.

Planen har varit att fr o m 2011 åter börja amortera, vilket har gjorts med 500 000 kr.

Amortering har även gjorts under år 2012 - 2015 med 500 000 kr

Då föreningen kommer utföra en större renovering av

fastigheten väljer vi att spara istället för att amortera den närmaste tiden.

AB

712400-1798

**Not 15 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	27 383	37 605
Upplupna räntekostnader fastighetslån	49 339	50 952
Förutbetalda hyror och avgifter	505 660	443 352
Upplupna drift- och underhållskostnader	203 543	240 285
	785 925	772 194

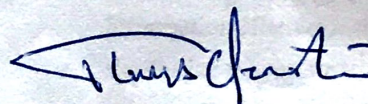
**Not 16 Ställda säkerheter**

För fastighetslån:		
Ställda pantar	23 733 415	23 733 415
Ansvarsförbindelse Fastigo	7 104	6 979
	23 740 519	23 740 394

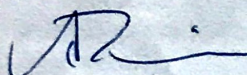
Vendelsö 2017 -03 -12



Tobias Hedström



Thomas Qvarnström

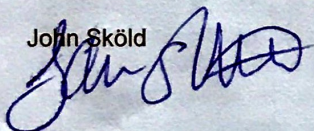
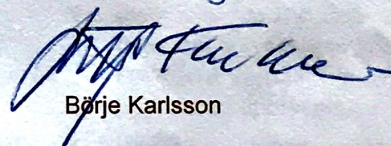


Antoinette Rhein



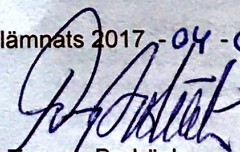
Lilleba Johansson

John Sköld

Börje Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2017 -04 -07


Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Tommy Brobäck  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsöalm för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad 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 på fel.

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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.

MB

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Medrevisorers ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Vendelsöholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad 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.

#### **Revisorers 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:

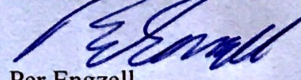
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

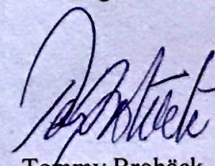
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade 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 auktoriserade 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.

Stockholm 2017-04-03

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Tommy Brobäck  
Revisor