

Bostadsrättsföreningen Vendelsöalm

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2017



Organisationsnummer: 712400-1798

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsöalm i Vendelsö får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

2017-01-01--2017-04-24

Ordinarie styrelseledamöter

Tobias Hedström, ordförande
Thomas Qvarnström, vice ordförande
Antoinette Rhein, sekreterare
John Sköld, vice sekreterare
Lilleba Johansson, ledamot
Börje Karlsson

Styrelsesuppleanter

Åke Nilsson
Fredrik Annerhall

2017-04-24--2017-12-31

Ordinarie styrelseledamöter

Tobias Hedström, ordförande. Avflyttad 17-09-18
Börje Karlsson, vice ordförande t.om. 17-09-17
Börje Karlsson, ordförande fr.o.m 17-09-18
Antoinette Rhein, sekreterare
Fredrik Annerhall, vice sekreterare
John Sköld, ledamot

Styrelsesuppleanter

Thomas Qvarnström
Marcus Licke

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 2017-04-24 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.

AB

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.

32 ivriga medlemmar med några medföljande barn tog sig an uppgiften att bland annat kratta upp löv och samtidigt lära känna några av sina grannar.

Många frågor rörande kommande renovering kunde ventileras med fastighetsskötare och delar av styrelsen.

Vi grillade korv och åt smörgåsar med god aptit vid lunchtid.

Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut		Ränta i %	Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. kapitalskuld
Swedbank Hypotek	2558513467	0,96	2 416 546	Rörlig 3 mån	0	2 416 546
Swedbank Hypotek	2655410161	0,97	4 316 869	Rörlig 3 mån	0	4 316 869
Swedbank Hypotek	2655570139	1,00	5 000 000	Rörlig 3 mån	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	2656047384	0,97	4 500 000	Rörlig 3 mån	0	4 500 000
Swedbank Hypotek	2656261324	0,80	5 000 000	Rörlig 3 mån	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	2758162743	0,94	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, tillsammans med anlitad konsult, gällande renoveringen av balkong, fasad och tak har fortsatt.

Kontraktet med VKB omförhandlat.

Färdigställt ventilation på VKB.

Ansning och fällning av träd.

Ny upphandling av trappstädning.

Fastighetsboxar installerade.

Tätningar utförda avseende radon.

Beslut om avgiftshöjning med 3 % från och med 1 januari 2018 har tagits.

Kommande arbeten

Åtgärder planerade år 2018

Genomförande av BFT, planerad start andra halvåret 2018.

Radonåtgärder fortsätter.

AB

Åtgärder planerade senare än 2018

Diverse asfalteringsarbeten.
Eventuell installation av fler motorvärmare på parkeringsplatser.

Utförligare åtgärdsprogram finns i föreningens underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal var 160 vid räkenskapsårets slut.
17 lägenheter har bytt ägare under 2017.

Ekonomisk flerårsöversikt

År	2017	2016	2015	2014	2013
Tot intäkter, tkr	6237	5969	5690	5434	5432
Resultat efter fondförändringar, tkr	413	283	-1206	-1267	309
Årsavgift, kr/kvm	614	594	572	572	572
Lån inkl. kortfristig del, kr/kvm	2708	2708	2708	2769	2830
Underhållsfond, kr/kvm	290	265	239	216	193
Likviditet i %	600	508	355	280	514

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	2 172 322	0	-1 260 255	493 538
Disp. enl stämmobeslut					493 538	-493 538
Avsättn. underhållsfond			210 417		-210 417	
Årets resultat						622 964
Vid årets slut	1 477 530	30 000	2 382 739	0	-977 134	622 964

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-766 717
Årets resultat före fondförändring	622 964
Fondavsättning enl. stadgarna	-210 417
Summa underskott	-354 170

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-354 170

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.

AB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 944 977	5 675 470
Övriga förvaltningsintäkter	2	291 591	294 005
		6 236 568	5 969 475
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3, 4	-3 158 775	-2 919 219
Övriga externa kostnader	5	-339 953	-319 126
Personalkostnader	6	-826 953	-718 817
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-959 788	-1 012 545
		-5 285 468	-4 969 707
Rörelseresultat		951 100	999 768
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	17 878	13 170
Räntekostnader	9	-346 014	-519 400
Resultat efter finansiella poster		-328 136	-506 230
Årets resultat		622 964	493 538

ASB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	19 668 401	20 628 189
Mark		536 992	536 992
Maskiner och inventarier	11	0	0
		20 205 393	21 165 181
Finansiella anläggningstillgångar			
Medlemsinsats SBC		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		20 210 393	21 170 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 470
Skattekonto		20 115	17 533
Skattefordringar		19 818	31 241
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	12	278 763	261 639
		318 696	311 883
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	6 001 013	2 183 142
		6 001 013	2 183 142
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	351 587	2 455 517
Summa omsättningstillgångar		6 671 296	4 950 542
SUMMA TILLGÅNGAR		26 881 689	26 120 723

BR

Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		560 780	560 780
Reservfond		30 000	30 000
Föreningens underhållsfond		2 382 739	2 172 322
Upplåtelseavgifter		916 750	916 750
		3 890 269	3 679 852
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-977 134	-1 260 255
Årets resultat		622 964	493 538
		-354 170	-766 717
Summa eget kapital		3 536 099	2 913 135
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	14	22 233 415	22 233 415
		22 233 415	22 233 415
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		218 824	75 356
Övriga kortfr. skulder		110 015	112 892
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	15	783 336	785 925
		1 112 175	974 173
Summa skulder		23 345 590	23 207 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 881 688	26 120 722

AB

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 anspråktaganden 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		
		2017-01-01	2016-01-01
Belopp i kr om inget annat anges		2017-12-31	2016-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 043 746	4 873 889
Hyror lokaler	394 266	331 016
Hyror p-platser, garage	290 019	253 170
Mobilmaster	143 743	143 555
Föreningens förråd m.m.	73 203	73 840
	5 944 977	5 675 470

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Överlåtelse/ pantsättningsavgifter	25 923	25 838
Övriga intäkter	2 326	4 489
Bredbandsavgift	263 342	263 678
	291 591	294 005

Not 3 Reparationer och underhållskostnader

Löpande reparationer		
Gemensamma utrymmen	18 270	123 528
Lokaler	36 801	35 015
Lägenheter	0	22 699
Utemiljö	13 663	17 099
	68 734	198 341

AB

Nedlagda underhållskostnader

Radonåtgärder	63 208	0
Renovering restaurang	154 000	31 250
Renovering fotvården	0	61 037
Värmeväxlare	46 250	0
Fastighetsboxar	92 359	0
Utemiljö	79 375	0
	435 192	92 287

Not 4 Driftskostnader

Städning	150 276	124 665
Jour	10 728	10 593
Serviceavtal	125 142	126 127
Snöröjning	22 869	16 619
Fordonskostnader	2 766	4 438
El Bergvärme	479 345	529 467
El fastighet	97 863	95 413
Fjärrvärme	610 768	587 534
Vatten	294 369	280 274
Sophantering	137 461	141 863
Försäkringspremier	111 319	107 991
Medlemsaktiviteter	3 773	5 076
Kabel-TV	129 449	127 012
Bredband	266 435	265 485
Fastighetsavgift	212 285	206 034
	2 654 849	2 628 590

Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsmateriel	6 965	4 990
Kontorsmateriel	4 750	3 029
Telefon	13 039	16 882
IT Internet	833	2 685
Datakommunikation	12 283	17 880
Juridiska åtgärder	42 656	0
Arvode auktoriserad revisor	20 250	20 000
Arvode ekonomisk förvaltning	138 524	137 624
Övriga förvaltningskostnader	16 615	9 351
Konsultarvoden	66 856	87 875
Bankkostnader	2 017	3 710
Serviceavgift till branchorganisation	15 165	15 101
	339 953	319 126

Not 6 Personalkostnader

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	122 650	130 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga anställda inklusive uttagsskatt	526 320	439 255
	652 970	573 255

Sociala kostnader

Sociala kostnader	173 983	145 562
(varav pensionskostnader)	(15 936)	(15 168)

826 953 718 817

AB

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	51 697	51 697
Stambyte	394 729	394 729
Tvättstugan	197 725	250 482
Bergvärme	313 445	313 445
Vindar	2 192	2 192
	959 788	1 012 545

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter kortfr. placeringar	17 871	11 915
Övrigt, bl.a skattekontoränta	7	1 255
	17 878	13 170

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	346 014	519 400
	346 014	519 400

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde byggnader	51 447 000	51 447 000
Taxeringsvärde mark	18 692 000	18 692 000

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	-5 324 826	-5 273 129
Bergvärme	-2 194 115	-1 880 670
Fastighetsförbättringar	-8 736 554	-8 483 880
Stambyte	-3 643 011	-3 248 282
	-19 898 506	-18 885 961

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	-51 697	-51 697
Fastighetsförbättringar	-199 917	-252 674
Bergvärme	-313 445	-313 445
Stambyte	-394 729	-394 729
	-959 788	-1 012 545

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	-20 858 293	-19 898 505
Planenligt restvärde Byggnader vid årets slut	1 646 366	1 698 063
Planenligt restvärde Fastighetsförbättringar vid årets slut	50 426	250 343
Planenligt restvärde Stambyte vid årets slut	14 210 260	14 604 989
Planenligt restvärde Bergvärme vid årets slut	3 761 349	4 074 794
Planenligt restvärde Mark vid årets slut	536 992	536 992
Planenligt restvärde vid årets slut	20 205 393	21 165 181

RB

Not 11 Maskiner, inventarier och fastighetsinventarier

Ackumulerade 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
Ackumulerade 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	278 763	261 639
	278 763	261 639

Not 13 Likvida medel

Sparkonto SBAB	6 001 013	2 183 142
Bank	351 587	2 455 517
	6 352 600	4 638 659

Not 14 Långfristiga skulder

Swedbank, förfaller inom 1 år	22 233 415	22 233 415
Swedbank, förfaller inom 2-5 år	0	0
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.

MB

Not 15 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	35 343	27 383
Upplupna räntekostnader fastighetslån	11 708	49 339
Förutbetalda hyror och avgifter	486 536	505 660
Upplupna drift- och underhållskostnader	249 749	203 543
	<u>783 336</u>	<u>785 925</u>

Not 16 Ställda säkerheter

För fastighetslån:		
Ställda pantar	23 733 415	23 733 415
Ansvarsförbindelse Fastigo	7 138	7 104
	<u>23 740 553</u>	<u>23 740 519</u>

Vendelsö 2018

08-23
Börje Karlsson
Antoinette Rhein

Fredrik Annerhall
John Sköld

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2018 - 03 - 26

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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 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.

18

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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vendelsöholm för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som 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.

Revisorns ansvar

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


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


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den 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-2018-03-26


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Tommy Brobäck
Revisor