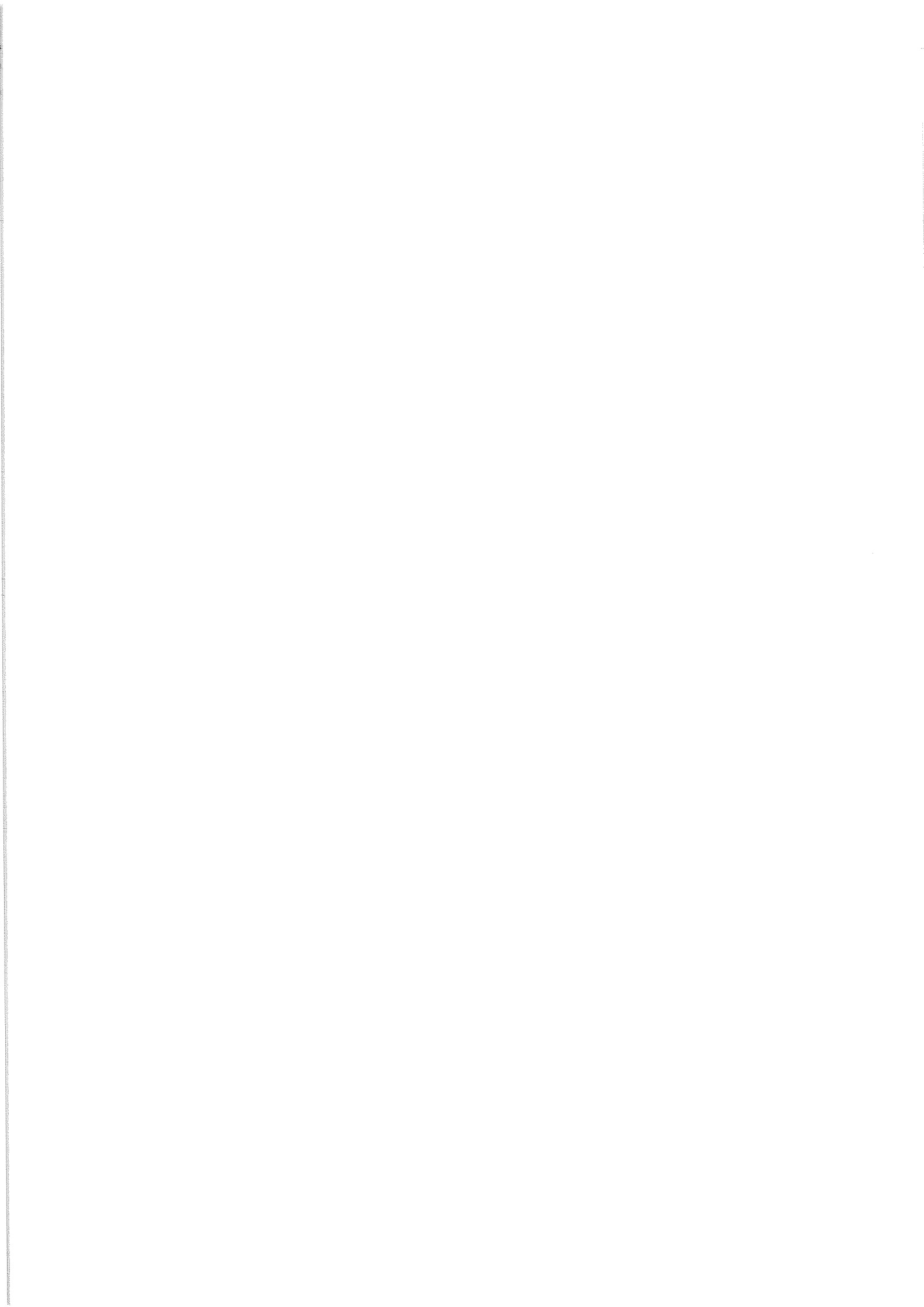

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Vendelsömalm
Org nr: 712400-1798





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vendelsömalm får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 762 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 717 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Klena 5:2, 5:3 och 5:4 i Haninge kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 133 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Klenavägen 3-4, Lorensbergsvägen 1, 3 och Sturebergsvägen 1, 3 och 5 i Vendelsö.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
21	66	46	133

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-plats
2	12	108	6

Total tomtarea 18 389 m²

Total bostadsarea 8 209 m²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8% av föreningens nettoomsättning.

AB

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal sedan 1 oktober 2018. Den ekonomiska förvaltningen har mellan 1 januari och 30 september 2018 utförts av Lyran Konsulttjänst.

Fastighetsskötsel har utförts av fastighetsskötare Sven Hedman.

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 114 tkr och planerat underhåll för 83 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 210 tkr (25 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bergvärme	83 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger, fasader och tak	2018-2020	Pågående arbete
Grönytor och p-platser	2021	
Tvättstuga	2023	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Börje Karlsson	Ordförande	2020
Fredrik Annerhall	Vice ordförande	2019
Antoinette Rhein	Sekreterare	2020
Catrin Andreae	Vice sekreterare	2019
Mikael Birgersson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Hedingby	Suppleant	2019
Pontus Pettersson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor
Tommy Brobäck	Förtroendevald revisor

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

AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 oktober 2018 har föreningen ekonomisk förvaltning hos Riksbyggen istället för hos Lyran Konsulttjänst. I och med övergången har det inneburit byte av verksamhetssystem och arbetssätt. Det innebär att jämförelsekolumnen för 2017 inte är helt rättvis då man till viss del tillämpat olika bokföringsmetoder och bokfört på olika konton.

Fortsatt arbete med renoveringen av balkonger, fönster och tak.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 162 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3 % från 2019-01-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 019	5 944	5 675	5 447	5 398
Rörelsens intäkter	6 490	6 237	5 969	5 690	5 434
Resultat efter finansiella poster	954	712	493	-1 019	-1 077
Soliditet %	16	13	11	9	12
Likviditet %	756	600	508	355	280
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	638	614	594	572	572
Underhållsfond, kr/m ²	306	290	265	239	216
Lån, kr/m ²	2 708	2 708	2 708	2 708	2 769

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

MB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	560 780	916 750	2 382 739	-977 134	622 964
Disposition enl. årsstämmobeslut				622 964	-622 964
Reservering underhållsfond			210 417	-210 417	
Ianspråktagande av underhållsfond			-82 500	82 500	
Årets resultat					954 888
Vid årets slut	560 780	916 750	2 510 656	-482 087	954 888

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-354 170
Årets resultat	954 888
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-210 417
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 500
Summa	472 801

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 472 801

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

AB

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 019 994	5 944 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	470 911	291 591
Summa rörelseintäkter		6 490 905	6 236 568
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 004 424	-3 158 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-730 996	-339 953
Personalkostnader	Not 6	-813 001	-826 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-762 063	-959 788
Summa rörelsekostnader		-5 310 484	-5 285 468
Rörelseresultat		1 180 421	951 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 583	17 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-249 116	-346 014
Summa finansiella poster		-225 533	-328 136
Resultat efter finansiella poster		954 888	622 964
Årets resultat		954 888	622 964

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 443 330	20 205 393
Summa materiella anläggningstillgångar		19 443 330	20 205 393
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		19 448 330	20 210 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 484	0
Övriga fordringar		37 788	39 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	231 111	278 763
Summa kortfristiga fordringar		292 383	318 696
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 092 571	6 352 600
Summa kassa och bank		8 092 571	6 352 600
Summa omsättningstillgångar		8 384 954	6 671 296
Summa tillgångar		27 833 283	26 881 688

AB

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 477 530	1 477 530	
Reservfond	30 000	30 000	
Fond för yttre underhåll	2 510 656	2 382 739	
Summa bundet eget kapital	4 018 186	3 890 269	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-482 087	-977 134	
Årets resultat	954 888	622 964	
Summa fritt eget kapital	472 801	-354 170	
Summa eget kapital	4 490 987	3 536 099	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 233 415	22 233 415
Summa långfristiga skulder		22 233 415	22 233 415
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		231 652	218 824
Övriga skulder		143 726	110 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	733 504	783 336
Summa kortfristiga skulder		1 108 882	1 112 175
Summa eget kapital och skulder		27 833 283	26 881 688

Noter

Övergången från Lyrans Konsulttjänst till Riksbyggen har inneburit byte av verksamhetssystem och arbetssätt. I nedan avsnitt kan det innebära att jämförelsekolumnen för 2017 inte är helt rättvis då man till viss del tillämpat olika bokföringsmetoder och bokfört på olika konton.

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Bergvärme	Linjär	20
Stambyte	Linjär	50
Vindar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AB

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 235 755	5 043 746
Hyror, lokaler och förråd	505 407	467 469
Hyror, garage	138 970	290 019
Hyror, p-platser	139 862	0
Mobilmaster (ingår under övriga rörelseintäkter 2018)	0	143 743
Summa nettoomsättning	6 019 994	5 944 977

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	267 351	263 342
Övriga avgifter	1 625	2 326
Övriga ersättningar	15 432	25 923
Mobilmaster	186 503	0
Summa övriga rörelseintäkter	470 911	291 591

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-82 500	-435 192
Reparationer	-113 886	-68 734
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-215 211	-212 285
Försäkringspremier	-126 138	-111 319
Kabel- och digital-TV	-396 706	-395 884
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 170	0
Serviceavtal	-11 902	-125 142
Bevakningskostnader	-10 788	-10 728
Snö- och halkbekämpning	-16 037	-22 869
Förbrukningsinventarier	-12 587	0
Fordons- och maskinkostnader	-2 506	-2 776
Vatten	-330 577	-294 369
Fastighetsel	-484 866	-577 208
Uppvärmning	-754 571	-610 768
Sophantering och återvinning	-139 945	-137 461
Inre skötsel och driftövervakningssystem	-305 033	
Medlemsaktiviteter	0	-3 773
Städning	0	-150 276
Summa driftkostnader	-3 004 424	-3 158 775

AB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-177 769	-138 524
IT-kostnader	-4 063	-13 116
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-20 250
Övriga förvaltningskostnader	-35 979	-16 615
Kreditupplysningar	-281	0
Kontorsmateriel	-7 932	-4 750
Telefon och porto	-6 188	-13 039
Medlems- och föreningsavgifter	-15 276	-15 165
Konsultarvoden	-433 916	-66 856
Bankkostnader	-3 108	-2 017
Advokat och rättegångskostnader	-24 609	-42 656
Förbrukningsmaterial	0	-6 965
Summa övriga externa kostnader	-730 996	-339 953

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-380 546	-404 037
Uttagsskatt	-125 328	-122 283
Styrelsearvoden	-140 088	-122 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Pensionskostnader	-3 052	0
Sociala kostnader	-159 987	-173 983
Summa personalkostnader	-813 001	-826 953

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning byggnader	-51 697	-51 697
Avskrivning bergvärme	-313 445	-313 445
Avskrivningar stambyte	-394 729	-394 729
Avskrivning vindar	-2 192	-2 192
Avskrivning tvättstuga	0	-197 725
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-762 063	-959 788

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 583	17 871
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 583	17 871

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-249 116	-346 014
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-249 116	-346 014

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 022 889	7 022 889
Mark	536 992	536 992
Bergvärme	6 268 909	6 268 909
Stambyte	18 248 000	18 248 000
Vindar	65 770	65 770
Tvättstuga	2 504 818	2 504 818
	34 647 378	34 647 378
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 647 378	34 647 378

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 376 523	-5 324 826
Bergvärme	-2 507 560	-2 194 115
Stambyte	-4 037 740	-3 643 011
Vindar	-15 344	-13 152
Tvättstuga	-2 504 818	-2 307 093
	- 14 441 985	- 13 482 197

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-51 697	-51 697
Årets avskrivning bergvärme	-313 445	-313 445
Årets avskrivning stambyte	-394 729	-394 729
Årets avskrivning vindar	-2 192	-2 192
Årets avskrivning tvättstuga (fullt avskriven 2017)	0	-197 725
	- 762 063	- 959 788
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 15 204 048	- 14 441 985

Restvärde enligt plan vid årets slut

	19 443 328	20 205 393
Varav		
Byggnader	1 594 667	1 646 366
Mark	536 992	536 992
Bergvärme	3 447 904	3 761 349
Stambyte	13 815 531	14 210 260
Vindar	48 234	50 426
Tvättstuga	0	0

Taxeringsvärden

Mark	18 692 000	18 692 000
Byggnad	51 447 000	51 447 000
Totalt	70 139 000	70 139 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 327	125 812
Förutbetalda driftkostnader	0	67 174
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 438	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	56 156	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 190	85 777
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 111	278 763

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	7 193 502	6 338 010
Företagskonto	7 736	14 590
Transaktionskonto, nytt konto	891 333	0
Summa kassa och bank	8 092 571	6 352 600

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	22 233 415	22 233 415
Långfristig skuld vid årets slut	22 233 415	22 233 415

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,10%	2019-05-15	2 416 546,00	0,00	0,00	2 416 546,00
SWEDBANK	1,16%	2019-05-28	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	1,02%	2019-05-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,35%	2019-06-15	4 316 869,00	0,00	0,00	4 316 869,00
SWEDBANK	1,18%	2019-06-15	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
SWEDBANK	1,40%	2019-06-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			24 840 000,00	0,00	0,00	22 233 415,00

AB

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	45 573	37 710
Upplupna löner	-1 424	0
Upplupna sociala avgifter	0	35 343
Upplupna räntekostnader	15 075	11 708
Upplupna driftskostnader	14 747	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 075	0
Upplupna elkostnader	50 509	0
Upplupna värmekostnader	102 031	0
Upplupna kostnader för administration	35 625	0
Upplupna revisionsarvoden	21 250	0
Upplupna styrelsearvoden	13 120	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	212 039
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 422	486 536
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	733 503	783 336

Ställda säkerheter

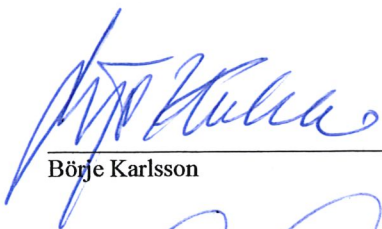
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	23 733 415	23 733 415

MB

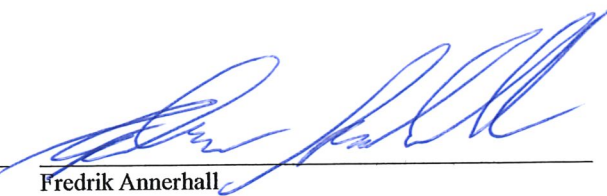
Styrelsens underskrifter

Vendelsö 26/3-19

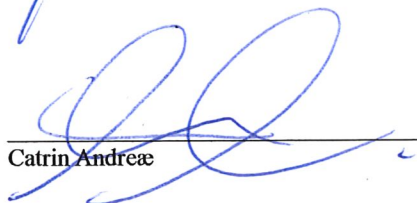
Ort och datum



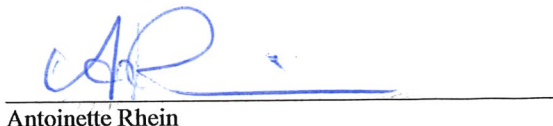
Börje Karlsson



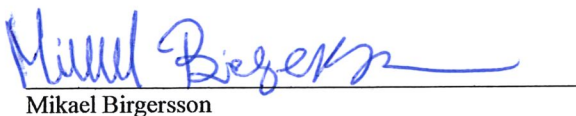
Fredrik Annerhall



Catrin Andrea



Antoinette Rhein



Mikael Birgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/3 2019

Engzell Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tommy Brobäck
Förtroendevald 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 2018.

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 2018 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 tryggsamt 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 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 2019-07-26


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Tommy Brobäck
Revisor

Brf Vendelsömalm

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Vendelsömalm i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

