
Årsredovisning

Brf Vendelsöholm
Org nr: 7124001798

2021-01-01 – 2021-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vendelsömalm får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

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 fullvärdesförsäkrade 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-platser
2	12	108	6

Total tomtarea 18 389 m²
Total bostadsarea 8 209 m²

Årets taxeringsvärde 86 488 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 86 488 000 kr

AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: 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 315 och planerat underhåll för 641. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: 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).

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ny kompressor/värmepump	51 399
Byte blästerskadat glas	571 437
Höjning markyta	18 291

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

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	2022
Simon Nordström	Vice ordförande	2022
Antoinette Rhein	Sekreterare	2021
Pontus Pettersson	Vice sekreterare	2021

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Hedingby	Suppleant 2022
Sandra Haglund	Suppleant 2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2021
Tommy Brobäck	Förtroendevald revisor	2021

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat att byta ut sina värmepumpar. Den första värmepumpen bytte föreningen under 2021 och den andra kommer bytas under inledningen av 2022.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.) Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

Ekonomi

Årets resultat är ca 427 tkr lägre än föregående år.

Detta beror huvudsakligen på att underhållskostnaderna och avskrivningarna har ökat.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 459 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 676 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3%. Föreningens årsavgift ändrades senast dessförinnan 2021-03-01 då den höjdes med 3%. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna för 2021 uppgår i genomsnitt till 693 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 602	6 387	6 270	6 019	5 944
Rörelsens intäkter	7 524	6 688	6 571	6 490	6 237
Resultat efter finansiella poster	218	627	1 193	954	712
Soliditet %	10	10	19	16	13
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	693	676	656	638	614
Underhållsfond, kr/m ²	305	357	331	306	290
Lån, kr/m ²	7 039	6 954	2 708	2 708	2 708

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

MB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	560 780	916 750	30 000	2 931 490	1 245 426	627 395
Disposition enl. årsstämmobeslut					627 395	-627 395
Reservering underhållsfond				210 417	-210 417	
Ianspråktagande av underhållsfond				-641 127	641 127	
Årets resultat						217 510
Vid årets slut	560 780	916 750	30 000	2 500 780	2 303 531	217 510

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 872 821
Årets resultat	217 510
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-210 417
Årets ianspråktagande av underhållsfond	641 127
Summa	2 521 040

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 521 040**

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

M B

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 602 080	6 387 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	921 545	301 383
Summa rörelseintäkter		7 523 625	6 688 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 153 345	-3 154 495
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 663	-604 495
Personalkostnader	Not 6	-817 184	-795 037
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 458 726	-425 309
Summa rörelsekostnader		-6 785 918	-4 979 336
Rörelseresultat		737 707	1 709 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		655	1 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-520 852	-1 083 028
Summa finansiella poster		-520 197	-1 081 710
Resultat efter finansiella poster		217 510	627 395
Årets resultat		217 510	627 395

MR

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	62 728 560	18 255 958
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	45 931 328
Summa materiella anläggningstillgångar		62 728 560	64 187 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		62 733 560	64 192 286
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 756	4 303
Övriga fordringar	Not 12	177 651	181 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	309 930	303 289
Summa kortfristiga fordringar		492 337	489 233
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 420 365	1 745 676
Summa kassa och bank		2 420 365	1 745 676
Summa omsättningstillgångar		2 912 702	2 234 908
Summa tillgångar		65 646 262	66 427 195

AB

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
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		2 500 780	2 931 490
Summa bundet eget kapital		4 008 310	4 439 020
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 303 530	1 245 426
Årets resultat		217 510	627 395
Summa fritt eget kapital		2 521 040	1 872 821
Summa eget kapital		6 529 351	6 311 841
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 500 000	34 700 000
Summa långfristiga skulder		29 500 000	34 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 283 415	22 383 415
Leverantörsskulder	Not 16	88 963	178 561
Övriga skulder	Not 17	224 137	216 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 020 396	2 636 623
Summa kortfristiga skulder		29 616 911	25 415 354
Summa eget kapital och skulder		65 646 262	66 427 195

A B

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Bergvärme	Linjär	20
Stambyte	Linjär	50
Vindar	Linjär	30
Balkong	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Tak	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

A B

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 689 309	5 551 752
Hyror, lokaler	479 396	476 964
Hyror, garage	130 500	120 600
Hyror, p-platser	163 715	153 600
Hyror, övriga	153 860	100 842
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 700	-16 700
Summa nettoomsättning	6 602 080	6 387 058

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Bredbandsavgift	263 340	263 340
Övriga avgifter	50	0
Övriga ersättningar	28 541	32 585
Fakturerade kostnader	0	2 700
Övriga rörelseintäkter	67 197	2 758
Försäkringsersättningar	562 417	0
Summa övriga rörelseintäkter	921 545	301 383

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-641 127	0
Reparationer	-314 859	-135 596
Självrisk	0	-23 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 927	-241 931
Försäkringspremier	-136 221	-134 219
Kabel- och digital-TV	-402 689	-400 872
Serviceavtal	-25 609	-12 483
Obligatoriska besiktningar	-137 310	-34 075
Snö- och halkbekämpning	-25 476	-7 750
Förbrukningsinventarier	-10 883	-927
Fordons- och maskinkostnader	-65	-294
Vatten	-503 594	-380 049
Fastighetsel	-516 086	-632 787
Uppvärmning	-750 678	-633 155
Sophantering och återvinning	-152 712	-182 158
Förvaltningsarvode drift	-291 109	-334 948
Summa driftskostnader	-4 153 345	-3 154 495

A B

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 666	-158 283
IT-kostnader	-6 625	-6 625
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-21 500
Övriga förvaltningskostnader	-37 394	-14 943
Kreditupplysningar	-474	-4 005
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 742	-32 144
Kontorsmateriel	0	-4 143
Telefon och porto	-4 294	-7 800
Medlems- och föreningsavgifter	-15 470	-15 263
Konsultarvoden	-41 007	-328 971
Bankkostnader	-2 285	-3 070
Advokat och rättegångskostnader	-41 204	0
Övriga externa kostnader	0	-7 748
Summa övriga externa kostnader	-356 663	-604 495

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-434 902	-341 535
Uttagsskatt	-132 554	-120 015
Styrelsearvoden	-130 000	-130 500
Sammanträdesarvoden	0	-6 400
Övriga ersättningar	0	-38 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Pensionskostnader	-18 558	-18 502
Sociala kostnader	-97 169	-135 685
Summa personalkostnader	-817 184	-795 037

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 458 726	-425 309
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 458 726	-425 309

AB

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-501 915	-427 976
Övriga räntekostnader	-62	-1 427
Övriga finansiella kostnader	-18 875	-653 625
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-520 852	-1 083 028

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 605 568	31 605 568
Mark	536 992	536 992
Tvättstuga	0	2 504 818
	32 142 560	34 647 378
Årets anskaffningar		
Balkong- fasad och tak	45 931 328	0
	45 931 328	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar tvättstuga	0	-2 504 818
	0	-2 504 818
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 073 888	32 142 560
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 886 602	-13 461 293
	-13 886 602	-13 461 293
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 458 726	-425 309
	-1 458 726	-425 309
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 345 328	-13 886 602
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 728 560	18 255 957
Varav		
Byggnader	62 191 568	17 718 965
Mark	536 992	536 992
Taxeringsvärden		
Bostäder	81 400 000	81 400 000
Lokaler	5 088 000	5 088 000

M B

Totalt taxeringsvärde	86 488 000	86 488 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 280 000</i>	<i>65 280 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 208 000</i>	<i>21 208 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	45 931 328	45 931 328
Omklassificeringar	-45 931 328	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	45 931 328

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	113 321	117 311
Skattekonto	64 330	64 330
Summa övriga fordringar	177 651	181 641

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	143 503	135 881
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 620	67 384
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 806	56 780
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	86
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 001	43 158
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 930	303 289

13 B

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	270 268	219 981
Företagskonto	3 592	6 460
Transaktionskonto	2 146 505	1 519 235
Summa kassa och bank	2 420 365	1 745 676

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	57 783 415	57 083 415
Kortfristig del av långfristig skuld**	-28 083 415	-22 083 415
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 500 000	34 700 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,17%	2021-02-15	2 416 546,00	-2 416 546,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,77%	2021-02-28	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,17%	2021-03-15	4 316 869,00	-4 316 869,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,17%	2021-03-25	4 500 000,00	-4 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,73%	2022-01-28	0,00	13 233 415,00	0,00	13 233 415,00
SWEDBANK	0,69%	2022-04-25	9 950 000,00	0,00	100 000,00	9 850 000,00
SWEDBANK	0,77%	2022-09-23	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,79%	2023-09-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,17%	2023-12-21	9 925 000,00	0,00	100 000,00	9 825 000,00
SWEDBANK	0,83%	2025-06-18	14 975 000,00	0,00	100 000,00	14 875 000,00
Summa			57 083 415,00	1 000 000,00	300 000,00	57 783 415,00

*Senast kända räntesatser

**Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån.

Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	88 963	178 561
Summa leverantörsskulder	88 963	178 561

AB

Not 17 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	-11 193	-11 193
Mottagna depositioner	85 000	85 000
Skuld för moms	132 554	120 015
Skuld sociala avgifter och skatter	17 776	22 932
Summa övriga skulder	224 137	216 754

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	83 932	41 768
Upplupna sociala avgifter	2 900	0
Upplupna räntekostnader	72 100	65 690
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	64 325	0
Upplupna elkostnader	40 815	62 433
Upplupna värmekostnader	130 346	78 080
Upplupna kostnader för renhållning	2 637	206
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 500
Upplupna styrelsearvoden	9 250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 751	1 837 082
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	572 341	529 864
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 020 396	2 636 623

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	58 083 415	57 208 415

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

A B

Styrelsens underskrifter

Vendelsö 2022-04-05

Ort och datum



Börje Karlsson



Simon Nordström



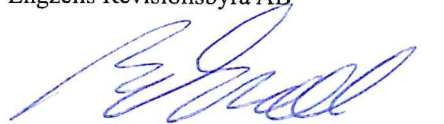
Pontus Pettersson



Antoinette Rhein

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-07

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tommy Brobäck
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsömalm för år 2021.

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 2021 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2021 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 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 2022-04-07

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Tommy Brobäck
Revisor

