Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

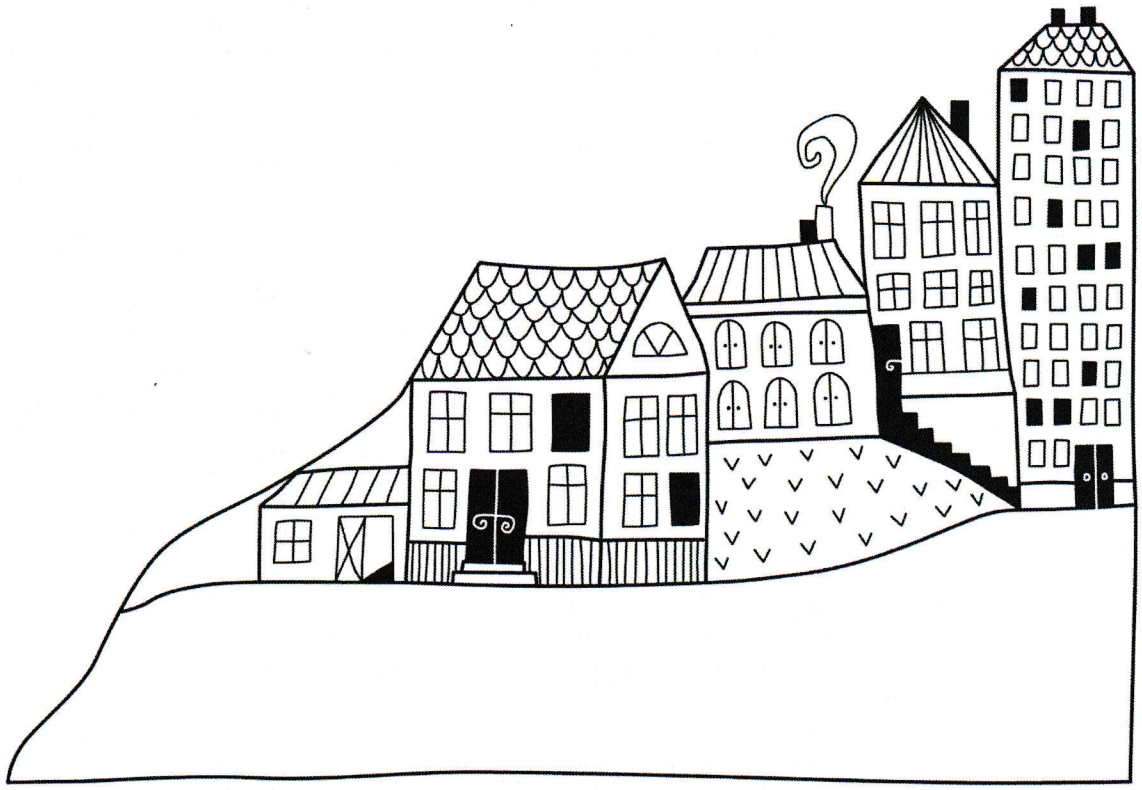
2019-01-01 – 2019-12-31

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 2019-01-01 till 2019-12-31

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 1 956 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 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	18389 m²
Total bostadsarea	8 209 m²

Intäkter från lokalhyror utgör knappt 8% av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde	86 488 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 139 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal sedan 1 oktober 2018. Fastighetsskötsel har utförts av fastighetsskötare Sven Hedman.

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 134 tkr.

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).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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	2021
Antoinette Rhein	Sekreterare	2020
Catrin Andreæ	Vice sekreterare	2021
Mikael Birgersson	Ledamot	2020
Pontus Pettersson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Hedingby	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Brobäck	Förtroendevald revisor	2020
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Arbete med renoveringen av balkonger, fasader och tak har fortsatt.
Föreningen kommer under räkenskapsåret 2020 att gå över till och redovisa enligt redovisningsprincipen K3 årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1) istället för K2 som i dagsläget. Detta för att kunna aktivera de omfattande investeringar som föreningen genomfört I sambnad med renovering av balkonger, fasader och tak.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3 % från 2020-01-01.

.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 270	6 019	5 944	5 675	5 447
Rörelsens intäkter	6 571	6 490	6 237	5 969	5 690
Resultat efter finansiella poster	1 193	954	712	493	-1 019
Soliditet %	19	16	13	11	9
Likviditet %	154	756	600	508	355
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	656	638	614	594	572
Underhållsfond, kr/m²	331	306	290	265	239
Lån, kr/m²	2 708	2 708	2 708	2 708	2 708

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.

M.B

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	560 780	916 750	2 510 656	-482 087	954 888
Disposition enl. årsstämmobeslut				954 888	-954 888
Reservering underhållsfond			210 417	-210 417	
Årets resultat					1 193 459
Vid årets slut	**560 780**	**916 750**	**2 721 073**	**262 384**	**1 193 459**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	472 801
Årets resultat	1 193 459
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-210 417
Summa	**1 455 843**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**1 455 843**

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

MB

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 277 636	6 019 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300 961	470 911
Summa rörelseintäkter		**6 578 597**	**6 490 905**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 039 263	-3 004 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 004	-730 996
Personalkostnader	Not 6	-873 919	-813 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-762 063	-762 063
Summa rörelsekostnader		**-5 179 249**	**-5 310 484**
Rörelseresultat		**1 399 348**	**1 180 421**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 197	23 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-230 086	-249 116
Summa finansiella poster		**-205 889**	**-225 533**
Resultat efter finansiella poster		**1 193 459**	**954 888**
Årets resultat		**1 193 459**	**954 888**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 681 267	19 443 330
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		8 474 720	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**27 155 987**	**19 443 330**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
Summa anläggningstillgångar		**27 160 987**	**19 448 330**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 223	23 484
Övriga fordringar		20 953	37 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	266 041	231 111
Summa kortfristiga fordringar		**291 217**	**292 383**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 870 572	8 092 571
Summa kassa och bank		**1 870 572**	**8 092 571**
Summa omsättningstillgångar		**2 161 789**	**8 384 954**
Summa tillgångar		**29 322 776**	**27 833 283**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
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		2 721 073	2 510 656
Summa bundet eget kapital		**4 228 603**	**4 018 186**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		262 384	-482 087
Årets resultat		1 193 459	954 888
Summa fritt eget kapital		**1 455 843**	**472 801**
Summa eget kapital		**5 684 446**	**4 490 987**
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		417 632	231 652
Skatteskulder		139 328	0
Övriga skulder		108 911	143 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	739 044	733 504
Summa kortfristiga skulder		**1 404 915**	**1 108 882**
Summa eget kapital och skulder		**29 322 776**	**27 833 283**

Noter

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 389 726	5 235 755
Hyror, lokaler	482 445	485 220
Hyror, garage	129 600	138 970
Hyror, p-platser	153 881	139 862
Hyror, övriga	127 522	23 484
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 538	-3 297
Summa nettoomsättning	**6 277 636**	**6 019 994**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	263 175	267 351
Övriga avgifter	0	1 625
Övriga ersättningar	31 499	15 432
Fakturerade kostnader	3 060	0
Övriga rörelseintäkter	3 227	186 503
Summa övriga rörelseintäkter	**300 961**	**470 911**

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-82 500
Reparationer	-133 549	-113 886
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-234 021	-215 211
Försäkringspremier	-128 662	-126 138
Kabel- och digital-TV	-397 616	-396 706
Pcb/Radonsanering	-4 285	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-963	-1 170
Serviceavtal	-11 178	-11 902
Bevakningskostnader	0	-10 788
Snö- och halkbekämpning	-17 100	-16 037
Förbrukningsinventarier	-3 858	-12 587
Fordons- och maskinkostnader	-3 534	-2 506
Vatten	-366 879	-330 577
Fastighetsel	-534 578	-484 866
Uppvärmning	-742 102	-754 571
Sophantering och återvinning	-158 663	-139 945
Förvaltningsarvode drift	-302 277	-305 033
Summa driftkostnader	**-3 039 263**	**-3 004 424**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-154 318	-177 769
IT-kostnader	-6 845	-4 063
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-21 875
Övriga förvaltningskostnader	-40 607	-35 979
Kreditupplysningar	-4 500	-281
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 221	0
Kontorsmateriel	-5 491	-7 932
Telefon och porto	-7 126	-6 188
Medlems- och föreningsavgifter	-15 292	-15 276
Konsultarvoden	-180 882	-433 916
Bankkostnader	-1 945	-3 108
Advokat och rättegångskostnader	-12 937	-24 609
Övriga externa kostnader	-20 589	0
Summa övriga externa kostnader	**-504 004**	**-730 996**

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-431 454	-383 512
Uttagsskatt	-142 729	-122 362
Styrelsearvoden	-129 333	-140 088
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Pensionskostnader	-18 591	-3 052
Sociala kostnader	-147 812	-159 987
Summa personalkostnader	**-873 919**	**-813 001**

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-51 697	-51 697
Avskrivning Bergvärme	-313 445	-313 445
Avskrivningar stambyte	-394 729	-394 729
Avskrivning vindar	-2 192	-2 192
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-762 063**	**-762 063**

13 B

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 978	23 583
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	219	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**24 197**	**23 583**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-230 086	-249 116
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-230 086**	**-249 116**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-5 428 220	-5 376 523
Bergvärme	-2 821 005	-2 507 560
Stambyte	-4 432 469	-4 037 740
Vindar	-17 536	-15 344
Tvättstuga	-2 504 818	-2 504 818
	- 15 204 048	**- 14 441 985**
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	0
	- 762 063	**- 762 063**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 15 966 111**	**- 15 204 048**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**18 681 267**	**19 443 328**
Varav		
Byggnader	1 542 970	1 594 667
Mark	536 992	536 992
Bergvärme	3 134 459	3 447 904
Stambyte	13 420 802	13 815 531
Vindar	46 042	48 234
Tvättstuga	0	0
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	**86 488 000**	**70 139 000**
varav byggnader	*65 280 000*	*51 447 000*
varav mark	*21 208 000*	*18 692 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	**5 000**	**5 000**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	133 884	128 327
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 861	38 438
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 327	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	619	56 156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 350	8 190
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**266 041**	**231 111**

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 120 141	7 193 502
Företagskonto	8 027	7 736
Transaktionskonto	742 404	891 333
Summa kassa och bank	**1 870 572**	**8 092 571**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
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	0,81%	2020-03-15	4 316 869,00	0,00	0,00	4 316 869,00
SWEDBANK	0,87%	2020-05-15	2 416 546,00	0,00	0,00	2 416 546,00
SWEDBANK	0,83%	2020-05-28	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	0,77%	2020-09-25	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
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
Summa			**22 233 415,00**	**0,00**	**0,00**	**22 233 415,00**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	83 571	44 149
Upplupna räntekostnader	6 095	15 075
Upplupna driftskostnader	6 035	14 747
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	26 075
Upplupna elkostnader	59 030	50 509
Upplupna värmekostnader	93 864	102 031
Upplupna kostnader för renhållning	200	0
Upplupna kostnader för administration	0	35 625
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 250
Upplupna styrelsearvoden	0	13 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-33 499	11 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	502 248	399 422
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**739 044**	**733 504**

Not Ställda säkerheter	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Fastighetsinteckningar	23 733 415	23 733 415

MB

Styrelsens underskrifter

VENDELSÖ 9/3 2020
Ort och datum

Börje Karlsson

Fredrik Annerhall

Catrin Andreæ

Antoinette Rhein

Mikael Birgersson

Pontus Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-12

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Tommy Bröback
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 2019.

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 2019 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 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 att utföra 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

R

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 Vendelsömalm för år 2019 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 2020-03-12

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Tommy Brobäck
Revisor