

# ÅRSREDOVISNING

2018



Brf Vendelsö Gård

## Brf Vendelsö Gård



Org. nr. 769600-4410



**Brf Vendelsö Gård**

## Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	2
Föreningens fastighet.....	3
Föreningens ekonomi.....	4
Verksamhet under året som gått.....	6
Flerårsöversikt.....	9
Förslag till resultatdisposition.....	9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Bokslutskommentarer.....	13
Revisionsberättelse.....	17



**Brf Vendelsö Gård**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Gård får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31, vilket är föreningens tjugotredje verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.





**Brf Vendelsö Gård**

## Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-02-09 fastigheten Vendelsö 13:1 i Haninge kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i två våningar med totalt åtta bostadsrättslägenheter samt tre radhusbyggnader och sex parhus med totalt 26 bostadsrättslägenheter. Carport med motorvärmare ingår till samtliga lägenheter. Den totala boytan är ca 3 451 kvm.

För år 2018 är fastigheten taxerad till 46 039 000 kronor, varav byggnad 24 217 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring AB.

### Lägenhetsfördelning:

4 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök
<b>34 st</b>	<b>totalt</b>



### Fastighetens tekniska status

Enligt föreningens nyantagna stadgar ska "till fond för yttre underhåll ... årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde", alternativt "om föreningen har underhållsplan kan istället avsättning till fond göras enligt denna plan". På grund av att fönstermålningen var dyrare än avsättningen till yttre underhåll skulle ha varit, görs ingen avsättning under 2018.



**Brf Vendelsö Gård**

## Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån redovisas i not 5, Skulder till kreditinstitut, under rubriken Bokslutskommentarer.

Under 2018 beslutades att amorteringen framgent ska hållas till samma nivå som beslutat avskrivningsbelopp, 433 000 kronor. Då amorteringen som en följd av det låga ränteläget tidigare varit högre, uppgick amorteringen under 2018 till ca 480 000 kronor.

Det höga negativa resultatet för 2018 som uppgick till ca -1 056 000 beror på höga underhållskostnader som till stor del är kopplade till föreningens underhållsplan.

### Årsavgiften

Efter sänkningen av grundavgiften för 2016 med 4% och för 2017 med ytterligare 10% motiverat av det låga ränteläget, var grundavgiften oförändrad under 2018. I samband med att underhållsplan och budget fastställdes beslöt styrelsen att påbörja återställning av avgiften till tidigare nivå och för 2019 höja avgiften med 5%.

### Nyckeltal

Föreningens soliditet är 48% (48%).  
räntekostnader är 14% (15%) av omsättningen – mål <40%  
Uh/am-utrymme 43% (47 %) av omsättningen – mål >30%  
belåning är 6 897 kr/kvm (7 038 kr/kvm) – mål <10 000kr/kvm

De tre sista nyckeltalen rekommenderas av Borättupplysning Skåne med deras målnivåer. För Stockholmsregionen är belåning och räntekostnader större än i Skåne.

### Ekonomisk förvaltning

Sedan 2015 sköter föreningen själv den ekonomiska förvaltningen med programmet SpeedLedger. Styrelsen har hösten 2018 köpt in tjänsten ekonomisk förvaltning av SBC för att trygga kontinuitet i de ingående momenten, med övergång vid årsskiftet 2018-2019.



## **Brf Vendelsö Gård**

### **Föreningsfrågor**

Antalet medlemmar vid årets ingång var 55 st

Antalet tillkommande medlemmar under året var 8 st

Antalet avgående medlemmar under året var 8 st

Antalet medlemmar vid årets slut var 55 st

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (fem) överlåtelser skett. Ingen (ingen) ansökan om andrahandsuthyrning har inkommit eller godkänts av styrelsen.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.



## Verksamhet under året som gått

Under våren 2018 målades föreningens samtliga 447 fönster om utvändigt.

På extrastämma i juni 2018 antog föreningen de nya stadgarna.

Föreningen har haft vattenskada i ett badrum samt inläckage från tak. Under sensommaren upphandlades en inledande testomläggning av takventiler på fem adresser som ansågs representativa för föreningens tre hustyper. Under hösten öppnades takplåten för inspektion och omläggning av takpapp, varvid plåthuvarna byttes och fogades enligt dagens byggnorm. Inspektionen visade på genomgående byggfel och planen var först att handla upp omläggning av takventilerna på resten av beståndet. På en av adresserna gjordes mögelsanering på undersidan av taksporten invändigt. Inomhusluften visade inga avvikelser från det normala på denna adress.

Vid årsskiftet 2018-2019 noterades svarta fläckar på undersidan av taksporten på ett antal ställen och styrelsen beslöt ta ett större grepp, där samtliga tak besiktigas, takkonstruktionen utan takfot ses över och ett större arbete på träspont, takpapp och plåt väntas. Byggkonsult har anlåtats och arbetet planeras genomföras under i huvudsak 2019.

Den under hösten 2017 av extern besiktningsman levererade underhållsplanen genomarbetades under 2018 parallellt med framtagande av ny ekonomisk plan. Även avgiftsnivån och föreningens låneförändring under hela föreningens livstid dokumenterades. En sammanfattning av detta delades ut i december och i slutet av januari 2019 presenterade styrelsen materialet på ett informationsmöte för föreningens medlemmar.

Upphandling av ekonomisk förvaltning gjordes och SBC befanns ha det mest fördelaktiga erbjudandet.

Dörren till elskåpet på gaveln till Broddvägen 38 byttes ut.

Justering av samtliga ytterdörrar gjordes på Broddvägen 50.

Föreningen har anordnat två städdagar under året (vår och höst).

Föreningen firade 20 år med en välbesökt och uppskattad fest i bygdegården.



## Brf Vendelsö Gård

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Niclas Arndt	Ledamot / Ordförande
Benny Haak	Ledamot / Vice ordförande (avgick juli 2018)
Monica Hill Arndt	Ledamot / Sekreterare
Fredrik Nyström	Ledamot / Kassör till november 2018
Daniel Classon	Ledamot
Patrik Asperö	Suppleant
Maria Stohr	Suppleant
Stefan Danielsson	Suppleant / Kassör från november 2018

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening. Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under året.

För styrelsen finns ansvarsförsäkring tecknad.

### Revisor

Jaan Kubja, auktoriserad revisor.

### Valberedning

Jonas Nilsson (sammankallande)

Jakob Helles





**Bf Vendelsö Gård**





Brf Vendelsö Gård

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 070 275	2 051 664	2 238 241	2 322 783
Resultat efter fin poster	-1 055 884	409 846	347 350	425 302
Soliditet %	48	48	47	46

## Förslag till resultatdisposition

### *Eget kapital*

	Inbetalda insatser	Inbetalda upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 676 000	277 675	552 488	1 508 924	409 846
Disp av föreg års resultat			69 020	340 826	-409 846
Årets resultat					-1 055 884
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 676 000</b>	<b>277 675</b>	<b>621 508</b>	<b>1 849 750</b>	<b>-1 055 884</b>

### Till föreningsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	1 849 750
Årets resultat	-1 055 884
Till föreningsstämmans förfogande	793 866

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till fond för UH avsättes	0
I ny räkning överföres	793 866

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.



Brf Vendelsö Gård

## Resultaträkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		1 834 702	1 834 702
Årsavgift carport		81 600	81 600
Debiterad vattenavgift		90 335	71 714
Debiterad bredbandsavgift		63 638	63 648
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 070 275</b>	<b>2 051 664</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Planerat underhåll		-1 157 819	0
Reparationer och underhåll bygg		-357 549	-123 891
Driftskostnader	1	-680 764	-574 008
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		-213 808	-210 442
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 409 940</b>	<b>-908 341</b>
Avskrivningar	2	-433 000	-433 000
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>- 772 665</b>	<b>710 323</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-282 375	-299 299
Dröjsmålsränta		-844	-1 178
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-283 219</b>	<b>-300 477</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 055 884</b>	<b>409 846</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 055 884</b>	<b>409 846</b>



Brf Vendelsö Gård

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	2	36 358 347	36 791 347
Mark		10 000 000	10 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 358 347</b>	<b>46 791 347</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Insats Bostadsrätterna (SCB)		2 800	2 800
Skattekonto		33 209	269 468
Kortfristiga fordringar	3	46 651	25 619
Kassa och bank	4	424 396	1 317 398
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>507 056</b>	<b>1 615 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 865 403</b>	<b>48 406 632</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		20 676 000	20 676 000
Upplåtelseavgifter		277 675	277 675
Föreningens fond för yttre underhåll		621 508	552 488
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 575 183</b>	<b>21 506 163</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 849 750	1 508 923
Årets resultat		- 1 055 884	409 846
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>793 866</b>	<b>1 918 769</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 369 049</b>	<b>23 424 932</b>

**Brf Vendelsö Gård**

	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	23 369 364	23 429 993
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 369 364</b>	<b>23 429 993</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		433 000	852 376
Leverantörsskulder		69 897	24 705
Skatteskulder		440 186	429 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 6		183 907	245 392
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 126 990</b>	<b>1 551 707</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 865 403</b>	<b>48 406 632</b>



## Bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 "Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar" och efterlever K 2 regelverket.

### Värderingsprinciper

Materiella anläggningsskostnader redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod på 100 år.

Följande avskrivningssatser har använts:

Byggnader 1,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Not 1 Driftskostnader

	2018	2017
Snöröjning	-82 369	-32 066
El föreningen	-21 458	-10 180
Värme och el flerbostadshus	-82 571	-64 515
Vatten	-94 497	-89 890
Städning	0	-3 978
Sophämtning	-95 860	-77 475
Inköp varor	0	-3 950
Inköp material	-3 240	- 493
Hyra container	0	-6 966
Fastighetsförsäkring/Bostadsrätt	-64 875	-59 833
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	-1 768
Kontorsmateriel	0	-3 214

**Brf Vendelsö Gård**

Trycksaker	-2 690	-7 440
Revisionsarvoden	-31 250	-34 375
Bokföringskostnader	-5 218	-8 835
Hemsida	-750	-738
ComHem (Bredband/TV)	-77 010	-76 703
Styrelsearvode	-61 501	-60 303
Föreningsstämma	-9 886	-3 419
Bank-, post- och aviavgifter	-4 029	-3 563
Årsavgift Bostadsrätterna	-6 240	-5 240
Förbrukningsmaterial	-8 928	-305
Arbetsgivaravgifter	-19 323	-17 221
Bolagsverket	0	-1 538
Övriga externa tjänster	-3 494	0
Medlemsaktiviteter	-5 575	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-680 764</b>	<b>-574 008</b>

**Not 2 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	43 277 675	43 277 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 277 675</b>	<b>43 277 675</b>
Ingående avskrivningar	-6 486 328	-6 053 328
Årets avskrivningar	-433 000	-433 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 919 328</b>	<b>-6 486 328</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>36 358 347</b>	<b>36 791 347</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 000 000	10 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

**Brf Vendelsö Gård****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnader	24 217 000	24 217 000
Taxeringsvärde mark	21 822 000	21 822 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 039 000</b>	<b>46 039 000</b>

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	24 217 000	24 217 000
Lokaler	0	0

**Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringar	28 040	25 619
Övriga interimfordringar	18 611	0
<b>Totalt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>46 651</b>	<b>25 619</b>

**Not 4 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
HB Checkkonto	168 170	816 034
HB Framtidskonto	182 240	501 364
SBC Bank	73 986	0
<b>Totalt kassa och bank</b>	<b>424 396</b>	<b>1 317 398</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

Handelsbanken	136310	5 år	1,87%	tom 2020-12-30	6 160 792
Handelsbanken	251434	2 år	0,88%	tom 2019-09-30	6 517 469
Handelsbanken	115676	90 dagar	1,13%	tom 2019-01-03	4 789 760
Handelsbanken	298989	1 år	0,88%	tom 2019-06-01	6 334 343
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>					<b>23 802 364</b>
Avgår kortfristig del					-433 000
Summa långfristig del					23 369 364
Varav förfaller inom 2-5 år från balansdagen					1 732 000
Varav förfaller senare än 5 år efter balansdagen					21 637 364





**Brf Vendelsö Gård**

**Not 6** *Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader*

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	49 597	44 663
Förutbetalda årsavgifter	47 679	109 507
Upplupna sociala kostnader	0	17 222
Upplupna källskatter	0	15 963
Övriga interimsskulder	55 755	58 037
Deposition	30 876	0
<b>Totalt upplupna intäkter och förutbetalda kostnader</b>	<b>183 907</b>	<b>245 392</b>

**Not 7** *Ställda panter och eventalförpliktelser*

<b>Fastighetsinteckningar</b>	<b>32 819 000</b>	<b>32 819 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## Brf Vendelsö Gård

Vendelsö 2019-04-25

Brf Vendelsö Gård

Niclas Arndt  
Ledamot / Ordförande

Monica Hill Arndt  
Ledamot / Sekreterare

Fredrik Nyström  
Ledamot

Daniel Classon  
Ledamot

Stefan Danielsson  
Suppleant / Kassör

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avlämnats 2019-04-28

Jaan Kubja  
Auktoriserad revisor



Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vendelsö Gård, org.nr 769600-4410

## **Rapport om årsredovisningen**

### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2018.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



## Brf Vendelsö Gård

### *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 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.



## Brf Vendelsö Gård

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

### 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 Brf Vendelsö Gård för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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 vinst eller förlust. 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*

Mitt 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:



## Brf Vendelsö Gård

- 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<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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. Jag 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



## **Brf Vendelsö Gård**

Stockholm den 2019-04-28

Jaan Kubja

Auktoriserad revisor

