

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vendelsö Skolväg

Org.nr 769623-1989

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Tilläggsupplysningar och noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Vendelsö Skolväg, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 januari 2019.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket den 24 maj 2011 och har sitt säte i Haninge kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 19 december 2012. Föreningen förvärvade fastigheten Vendelsö 3:1075 den 15 februari 2013. Fastighetens byggnadsår är 1961 och föreningen har adressen Vendelsö Skolväg 2-24, Vendelsö. Föreningen upplåter 110 bostadslägenheter varav 21 är hyresrätter, samt 4 lokaler med hyresrätt. Den totala ytan är 6 597 kvm, varav 5 964 kvm bostadsyta och 633 kvm lokalyta enligt senaste taxeringsbeslut. Lokalyta för uthyrning är beräknad till 244 kvm. Resterande lokalyta avser garageplatser och övriga utrymmen.

Lägenhetsfördelning:

29 st	1 rum och kök
63 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök

Övriga objekt:

6 st	lokaler
30 st	garage
66 st	parkeringsplatser

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår. Bostadsrättstilläget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 519 kr per lägenhet för 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 73 902 tkr, varav byggnadsvärdet är 56 083 tkr och markvärdet är 17 819 tkr. Värdeåret är 1979.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens avtal om ekonomisk förvaltning är med Nytorget Fastigheter AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Ehn Thomas Hagström Yvonne Berg Anna Karlsson	ordförande
Suppleanter	Stig Johansson Jakob Görtz	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Borevision valdes som revisionsbolag. Ingen specifik revisor vald.

Väsentliga händelser under året:

Föreningen har ställt ut container och elburar 1 gång på hösten

Föreningen har sålt 2 lägenheter

1 träd är borttaget

OVK har genomförts

Uppreovering av 2 hyreslägenheter har gjorts

Avgiftshöjningar på bostadsrätter, garage och p-platser har gjorts

Målning av tvättstugor samt tillhörande källargång har gjorts

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 107 (f.å 107) medlemmar. Under året har 10 (f.å 6) st överlåtelser skett. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under året.

Överlåtelseavgift, andrahandsupplåtelseavgift och pantsättningavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Övrig ekonomisk information	2022-01-01	2021-01-01
period 1 januari - 31 december	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
Kassa vid årets början	3 248 048	3 957 092
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	5 360 147	5 351 398
Finansiella intäkter	0	0
Upplåtelse av bostadsrätt	3 425 000	1 820 000
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning kortfristiga skulder	16 367 772	0
Ökning långfristiga skulder	0	23 500 000
	<u>25 152 919</u>	<u>30 671 398</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-3 558 521	-3 267 222
Finansiella kostnader	-663 650	-540 614
Anskaffning inventarier	0	-92 095
Investering i ombyggnadsprojekt	0	-1 050 000
Ökning av kortfristiga fordringar	-51 299	-84 410
Minskning av kortfristiga skulder	0	-26 346 101
Minskning av långfristiga skulder	-21 970 000	0
Öresjustering	0	0
	<u>-26 243 470</u>	<u>-31 380 442</u>
Kassa vid årets slut	2 157 497	3 248 048
Årets förändring av kassan	-1 090 551	-709 044

* Förändring mellan långfristiga och kortfristiga skulder beror på att ett fastighetslån ska omsättas inom 1 år. Styrelsen ämnar då omförhandla lånet.

* t.o.m år 2020 redovisas likvida medel under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar

Flerårsjämförelse (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 325	5 306	5 285	5 220	5 171
Resultat efter finansiella poster	-473	-584	-192	-668	-808
Soliditet	50,0%	46,0%	45,0%	44,0%	43,0%
Årets resultat exkl av- och nedskrivningar	1 138	1 544	1 384	903	751
Fastighetslån/kvm, kr	9 445	10 557	11 087	11 174	11 634
Sparande till underhåll och investeringar	187	156	232	138	
Räntekänslighet	10,5%	11,6%	12,1%	12,3%	
Energikostnad per lägenhet	236	228	211	211	

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

<i>Belopp i TKR</i>	2022
Rörelseintäkter	5 360
Rörelsekostnader	-5 169
Finansiella poster	-664
Årets resultat	<u>-473</u>
Planerat underhåll	88
Avskrivningar	<u>1 611</u>
Årets sparande	<u>1 226</u>

Årets sparande per kvm total yta, SEK 187

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att räntebärande fastighetsskulder delas med omsättningen
(intäkten).

Nettoomsättning: rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %. Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årets resultat exkl avskrivningar: Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm Föreningens totala fastighetslån dividerad med boyta av föreningens fastighet.

Förändr av eget kapital

	Medlems Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 048 402	11 110 689	114 892	-11 590 327	-583 634
Upplåtelse av Bostadsrätt	1 337 076	2 087 924			
Disposition av föregående års resultat:				-583 634	583 634
Avsättning till yttre fond			60 972	-60 972	
Årets resultat					-472 724
Belopp vid årets utgång	56 385 478	13 198 613	175 864	-12 234 933	-472 724

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-12 234 933
årets resultat	-472 724
	-12 707 657

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	1 160 000
i anspråktstagande av yttre fond	-87 750
i ny räkning överföres	-13 779 907
	-12 707 657

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 324 990	5 306 462
Övriga rörelseintäkter	2	35 157	44 936
Summa rörelseintäkter		<u>5 360 147</u>	<u>5 351 398</u>
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-2 886 117	-2 672 755
Övriga externa kostnader	4	-325 795	-277 405
Fastighetsskatt/avgift		-192 110	-151 056
Personalkostnader	5	-154 499	-166 006
Av- och nedskrivningar	6,7,8	-1 610 700	-1 610 700
Övrig rörelsekostnad	6	0	-516 496
Summa rörelsekostnader		<u>-5 169 221</u>	<u>-5 394 418</u>
Rörelseresultat		190 926	-43 020
Finansiella poster			
Räntekostnader o liknande resultatposter		-663 650	-540 614
Summa finansiella poster		<u>-663 650</u>	<u>-540 614</u>
Resultat efter finansiella poster		-472 724	-583 634
Årets resultat		-472 724	-583 634

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	79 135 084	80 708 109
Mark		32 523 264	32 523 264
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	199 202	212 482
Inventarier, verktyg och installationer	8	108 254	132 649
		<u>111 965 804</u>	<u>113 576 504</u>
Summa anläggningstillgångar		111 965 804	113 576 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 428	0
Övriga fordringar	9	41 716	16 204
Skattefordran		0	8 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	129 151	110 862
Summa kortfristiga fordringar		<u>187 295</u>	<u>135 996</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 157 497	3 248 048
Summa kassa och bank		<u>2 157 497</u>	<u>3 248 048</u>
Summa omsättningstillgångar		2 344 792	3 384 044
SUMMA TILLGÅNGAR		114 310 596	116 960 548

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 385 478	55 048 402
Upplåtelseavgifter		13 198 613	11 110 689
Fond för yttre underhåll		175 864	114 892
Summa bundet eget kapital		<u>69 759 955</u>	<u>66 273 983</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 234 933	-11 590 327
Årets resultat		-472 724	-583 634
Summa fritt eget kapital		<u>-12 707 657</u>	<u>-12 173 961</u>
Summa eget kapital		57 052 298	54 100 022
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>24 350 000</u>	<u>46 320 000</u>
Summa långfristiga skulder		24 350 000	46 320 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	31 979 750	15 689 750
Leverantörsskulder		342 313	226 366
Skatteskulder		10 170	0
Övriga skulder		73 520	70 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>502 545</u>	<u>554 098</u>
Summa kortfristiga skulder		32 908 298	16 540 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 310 596	116 960 548

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Fonder

Till fonden för yttre underhåll kan föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte har upprättat en underhållsplan kan föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarade mån.

Redovisning i och borttagande från balansräkning

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller regerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentligt. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det avspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Anläggningstillgångar

Nedanstående huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden.

Stomme	63 år	
Balkonger	50 år	
El	40 år	
Entrédörrar	25 år	
Fasad/entréer	40 år	
Fönster	40 år	
Markarbeten/dränering	40 år	
Ombyggnation av lokaler till lght	10 år	
Stammar	50 år	
Tak	40 år	
Värmeanläggning/ventilation/undercentral	40 år	
Övrig stomme (ändr avskr tid from år 2021)	120 år	200 år tom 2020

Utöver ovan tillkommer även nedan investeringar som föreningen har gjort:

Inventarier	10 år
Mangel	5 år
Markanläggningar	10 år
Moloker	20 år

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter, bostäder	3 227 799	3 186 449
	Hyresintäkter, bostäder	1 436 636	1 482 054
	Hyresintäkter, lokaler	280 745	268 764
	Hyresintäkter, garage och parkeringsplatser	361 248	351 714
	Debiterad fastighetsskatt	18 562	17 481
		5 324 990	5 306 462
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	17 605	25 655
	Panter och överlåtelser	17 552	12 138
	Statligt lokalstöd, Covid 19	0	7 143
		35 157	44 936

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader	2022	2021
Vatten o avlopp	398 550	399 620
Värme	760 975	824 028
El	246 284	135 910
Sophantering	135 092	128 799
Snöröjning	113 601	102 980
Kabel-TV	31 450	30 091
Fastighetsförsäkring	67 801	75 527
Fastighetsförvaltning enligt avtal	291 893	284 820
Städning	134 586	143 000
Övriga avtal	16 413	28 196
	2 196 645	2 152 972
<u>Reparationer och underhåll</u>		
Lägenhet	61 944	66 872
Fastighet	328 206	128 799
Lokal	15 026	11 971
Tvättstuga	84 750	26 060
Hiss	1 625	0
Gård/utemiljö	197 921	286 081
	689 472	519 783
Summa fastighetskostnader	2 886 117	2 672 755
Not 4 Övriga externa kostnader	2022	2021
Förbrukningsmtrl/inventarier	0	40
Inkasso och KFM-avgifter	4 980	24 342
Telefoni	8 208	7 359
Bredband	13 176	10 911
Kostn för bevakning larm	21 124	20 621
Revisionsarvode	30 625	33 125
Övriga förvaltningskostnader	0	4 838
Trivselkostnader	35	943
Administrativa kostnader	46 823	38 654
Konsultarvode	135 067	75 863
Pant- och överlåtelse	15 643	15 776
Bankkostnader	8 605	4 585
Advokat och rättegångskostnader	30 391	35 513
Övriga kostnader	11 118	4 836
	325 795	277 405

Not 5 Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvoden	133 603	150 011
Sociala avgifter	20 896	15 995
	<u>154 499</u>	<u>166 006</u>
Not 6 Byggnad	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	92 714 774	92 286 397
Årets inköp	0	1 050 000
Utrangerat	0	-621 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>92 714 774</u>	<u>92 714 774</u>
Ingående avskrivningar	-12 006 665	-10 538 767
Årets avskrivningar	-1 573 025	-1 573 025
Utrangerat	0	105 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 579 690</u>	<u>-12 006 665</u>
Utgående redovisat värde	79 135 084	80 708 109
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde byggnader	56 083 000	45 863 000
Taxeringsvärde mark	17 819 000	15 109 000
	<u>73 902 000</u>	<u>60 972 000</u>
Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 602	265 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>265 602</u>	<u>265 602</u>
Ingående avskrivningar	-53 120	-39 840
Årets avskrivningar	-13 280	-13 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-66 400</u>	<u>-53 120</u>
Utgående redovisat värde	199 202	212 482
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 891	120 796
Årets inköp	0	92 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>212 891</u>	<u>212 891</u>
Ingående avskrivningar	-80 242	-55 847
Årets avskrivningar	-24 395	-24 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-104 637</u>	<u>-80 242</u>
Utgående redovisat värde	108 254	132 649

Not 9 Övriga fordringar				2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto				41 716	16 204
				41 716	16 204
Not 10 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter				2022-12-31	2021-12-31
Snöröjningsavtal				3 144	6 894
Bevakningsassistent Trygghetstjänst				1 621	0
Kabel TV				8 682	7 859
Fastighetsförsäkring				94 182	73 965
Nordiq Energy				13 342	13 342
Bredband				0	742
Föreningsavgift				8 180	8 060
				129 151	110 862
Not 11 Långfristiga skulder				2022-12-31	2021-12-31
	räntesats	villkorsändring			
	%				
SEB 43426001	3,30	2023-07-28	10 009 750	15 009 750	
SEB 43426052	1,07	2025-06-28	24 350 000	24 350 000	
SEB 43426060	0,81	2023-06-28	21 970 000	22 650 000	
Avgår kortfristig del			-31 979 750	-15 689 750	
			24 350 000	46 320 000	
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror				217 173	304 281
Räntekostnader				12 529	8 562
Värme				126 045	121 353
El				25 446	9 902
Revisionsarvode				32 000	32 000
Styrelsearvode och sociala avgifter				77 500	78 000
Övriga fastighetskostnader				11 852	0
			502 545	554 098	
Not 13 Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar					
Fastighetsinteckningar				73 050 000	73 050 000
			73 050 000	73 050 000	

Not 15 Väsentliga händelser

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 31 979 750 avser fastighetslån som förfaller 2023-06-28 och 2023-07-28. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Vendelsö den / 2023

Hans Ehn
Ordförande

Yvonne Berg

Thomas Hagström

Anna Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - -

Erik Davidsson
Revisor, BoRevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

THOMAS HAGSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19530523xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2023-05-12 14:28:15 UTC



YVONNE BERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19680223xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-13 07:11:34 UTC



Anna M E Laingren Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19771014xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2023-05-13 15:31:41 UTC



Hans Lennart Ehn

Styrelseordförande

Serienummer: 19421219xxxx

IP: 95.199.xxx.xxx

2023-05-14 13:58:35 UTC



ERIK DAVIDSSON

Revisor

Serienummer: 19620623xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-05-14 14:03:41 UTC



Penneo dokumentnyckel: 26OT6-GJVM2-EP5HN-AOKH1-M5NYZ-LFIIX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vendelsö Skolväg, org.nr. 769623-1989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vendelsö Skolväg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vendelsö Skolväg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK DAVIDSSON

Revisor

Serienummer: 19620623xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-05-14 14:04:22 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>