

Årsredovisning för

Brf Vendelsö Skolväg

769623-1989

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vendelsö Skolväg, 769623-1989 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen innehar äganderätt fastigheten Vendelsö 3:1075 i Haninge kommun. Byggnaderna är uppförda 1960-1962. Fastighetens adresser är Vendelsö Skolväg 2-24.

Fakta om fastigheten

Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolväg upplåter 82 bostadslägenheter med bostadsrätt och 26 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 3 lokaler med hyresrätt.

Den sammanlagda bostadsarean i fastigheten uppgår till 5 849 kvm, lokalarealen 244 kvm och garage 133 kvm.

Årets taxeringsvärde:	46 912 000 kr
Förgående års taxeringsvärde:	42 576 000 kr

Antal lägenheter

27 st	1 rok
63 st	2 rok
18 st	3 rok

Lokaler, garage och p-platser

Lokal	3 st
Garage	30 st
P-platser	63 st

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Stig Johansson	Ledamot
Agneta Gillisdotter	Ledamot
Thomas Hagström	Ledamot
Yvonne Berg	Ledamot
Daniel Fogelmark	Suppleant
Marina Linder	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 stycken protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande möte, en ordinarie stämma. Två samrådsmöten med hyresgäsföreningen och två möten med Restate.

10

Firmatecknare

Föreningens styrelse har tecknats av två ledamöter i förening vid avtal.

Revisor

Revisor är Per Gustafsson - KPMG

Valberedning

Beslutades att ge uppdrag till styrelsen utse ledamot/ledamöter till valberdning.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Färsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Restate AB och den tekniska förvaltningen har skötts av PG Hiss & Fastighet.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 366 805 krsamt periodiskt underhåll med 179 175 kr.

Årets verksamhet

Skärmtak har satts upp

Målning av parkeringsrutor

5 döda träd har tagits ned pga av säkerhetsrisk

En av föreningens lägenheter har renoverats och sålts

Arbetet med Molokerna har tagit längre tid än planerat pga bygglov/tillstånd från kommunen. Arbetet fortskrider dock.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att undersöka möjligheten att optimera föreningens gemnsamma utrymmen.

12

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Nyckeltal

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	500	475	424	322
Nettoomsättning i tkr	5 077	4 606	4 650	4 201
Balansomslutning i tkr	126 285	126 948	165 099	164 295
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 487 144	-3 198	-1 581	-1 908
Soliditet%	41	41	31	31
Driftskostnad kr/kvm bostadsyta	428	440	351	419
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	12 489	12 489	12 489	12 489

Definitioner: se not 23

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	51 963 571	6 735 283	85 152	-3 573 623	-3 197 856
Förändring eget kapital	678 672	1 046 840			
Disposition enl årsstämmobeslut				-3 197 856	3 197 856
Avsättning till yttre fond			42 576	-42 576	
Anspråktagande av yttre fond			-85 152	85 152	
Årets resultat					-1 487 144
Vid årets slut	52 642 243	7 782 123	42 576	-6 728 903	-1 487 144

1

Förslag till till behandling av föreningens ansamlade förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 728 903
årets resultat	-1 487 144
Totalt	-8 216 047
disponeras för	
avsättning till yttre fond	42 576
balanseras i ny räkning	-8 258 623
Summa	-8 216 047

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Nettoomsättning	2	5 077 908	4 658 159
Övriga rörelseintäkter		16 326	16 538
		<u>5 094 234</u>	<u>4 674 697</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-545 712	-519 278
Reparationer	4	-366 805	-584 891
Underhåll	5	-179 175	-197 208
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 419 283	-1 322 323
Övriga driftskostnader	7	-170 840	-148 927
Fastighetsskatt		-162 064	-149 968
Övriga externa kostnader	8	-529 430	-416 173
Personalkostnader	9	-98 001	-150 292
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-1 572 313	-1 570 448
Rörelseresultat		<u>50 611</u>	<u>-384 811</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	6 007	30 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 543 762	-2 843 331
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 487 144</u>	<u>-3 197 856</u>
Resultat före skatt		<u>-1 487 144</u>	<u>-3 197 856</u>
Årets resultat		<u>-1 487 144</u>	<u>-3 197 856</u>

p

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	119 534 494	121 102 226
Inventarier, verktyg och installationer	14	38 178	42 759
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		736 302	34 613
		<u>120 308 974</u>	<u>121 179 598</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>120 308 974</u>	<u>121 179 598</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	15		
Övriga fordringar		80	1 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	149 239	34 910
		<u>149 319</u>	<u>36 235</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	5 826 728	5 732 277
Summa omsättningstillgångar		<u>5 976 047</u>	<u>5 768 512</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>126 285 021</u>	<u>126 948 110</u>

P

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 642 243	51 963 571
Upplåtelseavgifter		7 782 123	6 735 283
Fond för yttre underhåll		42 576	85 152
		<u>60 466 942</u>	<u>58 784 006</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 728 903	-3 573 623
Årets resultat		-1 487 144	-3 197 856
		<u>-8 216 047</u>	<u>-6 771 479</u>
Summa eget kapital		<u>52 250 895</u>	<u>52 012 527</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	73 050 000	73 050 000
		<u>73 050 000</u>	<u>73 050 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		351 265	1 066 723
Skatteskulder		26 246	165 241
Övriga kortfristiga skulder	19	32 896	58 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	573 719	595 132
		<u>984 126</u>	<u>1 885 583</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>126 285 021</u>	<u>126 948 110</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 487 144	-3 197 856
Avskrivningar		1 572 313	1 570 448
		<u>85 169</u>	<u>-1 627 408</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		85 169	-1 627 408
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-113 084	106 359
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-901 456</u>	<u>-1 680</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-929 371	-1 522 729
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-701 690</u>	<u>-16 594 475</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-701 690	-16 594 475
Finansieringsverksamheten			
Upplåtna lägenheter		<u>1 725 512</u>	<u>4 274 222</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 725 512	4 274 222
Årets kassaflöde		94 451	-13 842 982
Likvida medel vid årets början		5 732 277	19 578 259
Likvida medel vid årets slut		5 826 728	5 735 277

P

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar reovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningr 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 väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar 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.

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

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200
Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort	
Fönster	40
Stammar	50
Värmeanl, ventilation, undercentral	40
Fasad, entréer	40
Balkonger	50
Markarbeten, dränering	40

Fonder

Avsättning till föreningens underhållsfond görs 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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 reglerats. 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	2 924 254	2 685 080
Hyror bostäder	1 593 373	1 548 472
Hyror lokaler	156 065	167 069
Hyror garage	218 100	209 222
Hyror p-platser	119 306	105 967
Hyror förråd	58 410	58 000
Bortfall årsavgifter	-2 584	-
Hysesbortfall bostäder	-15 155	-157 015
Hysesbortfall garage	-7 536	-6 620
Hysesbortfall p-platser	-641	-
Hysesbortfall förråd	-6 876	-3 807
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	19 759	29 137
Debiterad indrivning	1 740	2 940
Debiterad fastighetsskatt	11 575	-
Faktureringsavgifter	-	800
Administrationsavgifter p-platser	3 451	1 335
Övriga fakturerade kostnader	4 724	17 557
Öresutjämning	-57	22
	5 077 908	4 658 159

Not 3 Fastighetsskötsel

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	165 744	116 764
Fastighetsskötsel gård entreprenad	126 039	163 780
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	8 480	51 860
Städning enligt avtal	122 540	122 580
Städning enligt beställning	1 915	4 440
Besiktningskostnader	18 078	2 793
Bevakning	12 991	17 247
Störningsjour och larm	9 448	4 724
Snöröjning inkl sandning	50 886	32 520
Serviceavtal	4 163	-
Serviceavtal lås	6 723	2 005
Serviceavtal värme	18 705	565
	545 712	519 278

P

Not 4 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyreslägenheter	42 341	36 223
Lokaler	1 739	2 939
Gemensamma utrymmen	19 003	9 614
Portar	26 064	17 856
Lås	25 296	38 351
Trapphus	5 517	-
Tvättstuga	30 979	40 937
Sopanläggning	-	3 344
Vind	1 875	875
Källare	4 176	9 869
Trapphus	-	63
VVS	59 932	20 645
Värmeanläggning	7 794	-
Ventilation	8 563	1 826
Elinstallationer	42 156	14 203
Tak	-	3 125
Fasad	26 358	-
Fönster	-	875
Balkonger	6 265	1 794
Markytor, gård	45 608	39 618
P-platser	2 406	29 845
Garage	4 217	10 779
Övrigt	2 094	-
Vattenskador	-	286 702
Skadegörelse	4 422	15 408
	366 805	584 891

Not 5 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lägenheter	-	59 771
Trapphus	179 175	-
Garage	-	137 437
	179 175	197 208

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Elkostnader	144 898	163 766
Värmekostnader	910 494	853 740
Vattenkostnader	235 626	214 522
Sophämtning	125 628	84 014
Grovsopor	2 637	6 281
	1 419 283	1 322 323

8

Not 7 Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	126 737	120 875
Ersättningar till hyresgäster och br-innehavare	7 080	-
Kabel-TV	35 182	28 052
Bredband/telefoni/fiber	1 841	-
	170 840	148 927

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier	-	167
Förbrukningsmaterial	1 118	6 829
Resekostnader	200	200
Annonsering	1 000	1 200
Kreditupplysningar	-	420
Påminnelser/krav	1 740	2 400
Överlåtelseavgifter	9 709	14 455
Pantsättningsavgifter	13 876	14 682
P-platsbyten	-	6 656
Kontorsmaterial	2 391	914
Trycksaker	-	4 600
Telefoni	6 774	7 842
Datakommunikation	9 887	8 159
Porto	575	686
Avgifter juridiska ärenden	15 809	17 302
Lämnade skadestånd	20 000	-
Konstaterade hyresförluster	-	9 759
Revisionsarvode	14 425	16 000
Medlems- och styrelsemöten	11 170	20 654
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	237 979	143 792
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 512	4 163
Teknisk förvaltning utöver avtal	31 712	-
Juridiska kostnader	118 510	124 751
Bankkostnader	4 011	4 240
Övr externa kostnader	20 000	-
Tidskrifter och facklitteratur	318	-
Föreningsavgifter	3 753	3 753
Övriga externa kostnader	961	2 549
	529 430	416 173

Not 9 Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	74 572	108 569
Övriga arvoden	-	5 857
Sociala avgifter	23 429	35 866
	98 001	150 292

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnad	1 567 732	1 567 732
Inventarier	4 581	2 716
	1 572 313	1 570 448

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter	5 568	29 568
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	288	693
Intäktsränta skattekontot	151	25
Summa	6 007	30 286

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 539 771	2 843 268
Räntekostnader, kortfristiga skulder	2 255	-
Kostnadsränta skattekontot	1 736	63
Summa	1 543 762	2 843 331

Not 13 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	123 871 971	118 320 983
-Nyanskaffningar		5 550 988
Vid årets slut	123 871 971	123 871 971
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 769 745	-1 202 013
-Årets avskrivning	-1 567 732	-1 567 732
Vid årets slut	-4 337 477	-2 769 745
Redovisat värde vid årets slut	119 534 494	121 102 226
Varav mark	32 523 264	32 523 264
Akkumulerade anskaffningsvärden	32 523 264	32 523 264
Redovisat värde vid årets slut	32 523 264	32 523 264

13

Not 14 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	45 475	
-Nyanskaffningar		45 475
Vid årets slut	45 475	45 475
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 716	
-Årets avskrivning enligt plan	-4 581	-2 716
Vid årets slut	-7 297	-2 716
Redovisat värde vid årets slut	38 178	42 759

Not 15 Kortfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	80	-
Andra kortfristiga fordringar	-	1 325
	80	1 325

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	147 516	33 340
Upplupna intäkter	1 723	1 570
Summa	149 239	34 910

Not 17 Kassa och bank

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Handkassa	3 546	4 270
Swedbank	4 300 959	2 961 660
SBAB	3 342	535 831
Ålandsbanken	1 416 623	2 128 816
Ålandsbanken	102 258	101 700
	5 826 728	5 732 277

Not 18 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2016-12-31	2015-12-31
Ålandsbanken				62 550 000
Ålandsbanken				10 500 000
Ålandsbanken	1,26%	2018-06-29	24 350 000	-
Ålandsbanken	1,26%	2019-06-29	24 350 000	-
Ålandsbanken	1,66%	2021-06-28	24 350 000	-
			73 050 000	73 050 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	73 050 000	73 050 000
	73 050 000	73 050 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisningskonto för moms	8 153	7 530
Sociala avgifter	12 657	25 947
Avdragen skatt	12 086	24 856
Övriga kortfristiga skulder	-	154
	32 896	58 487

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	405 512	410 016
Restbelopp hyror- och avgifter	-	-1
Beräknat revisionsarvode	20 000	25 000
Elkostnader	6 123	
Värmekostnader	108 964	
Övriga upplupna kostnader	33 120	160 117
	573 719	595 132

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultat från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsytan

Underskrifter

Stockholm den 6/4 - 2017


Agneta Gillisdötter


Yvonne Berg


Stig Johansson


Thomas Hagström

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2017


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolväg för räkenskapsåret 2016.

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 2016 och av föreningens resultat för räkenskapsåret. 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 i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar i enlighet med gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga 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 missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan uppgift skulle uppkomma. Väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma på grund av oegentligheter eller på fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

I en revision som utförs i enlighet ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utför jag följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten av styrelsens uppskattningar i årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.

- Jag drar en slutsats om lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats 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 skulle dra slutsatsen att det finns någon sådan väsentlig osäkerhetsfaktor har jag att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen som avser sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer. Skulle sådana upplysningar vara otillräckliga har jag att modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en för-ening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.

- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och huruvida 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 genomförandet av revisionen. Jag måste också informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag eventuellt identifierat.

Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolväg under år 2016 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling beträffande föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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

Målet med 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

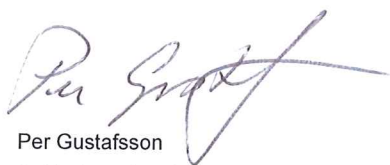
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens 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 utgör ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

I en revision utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens 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 behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2017



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor