

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

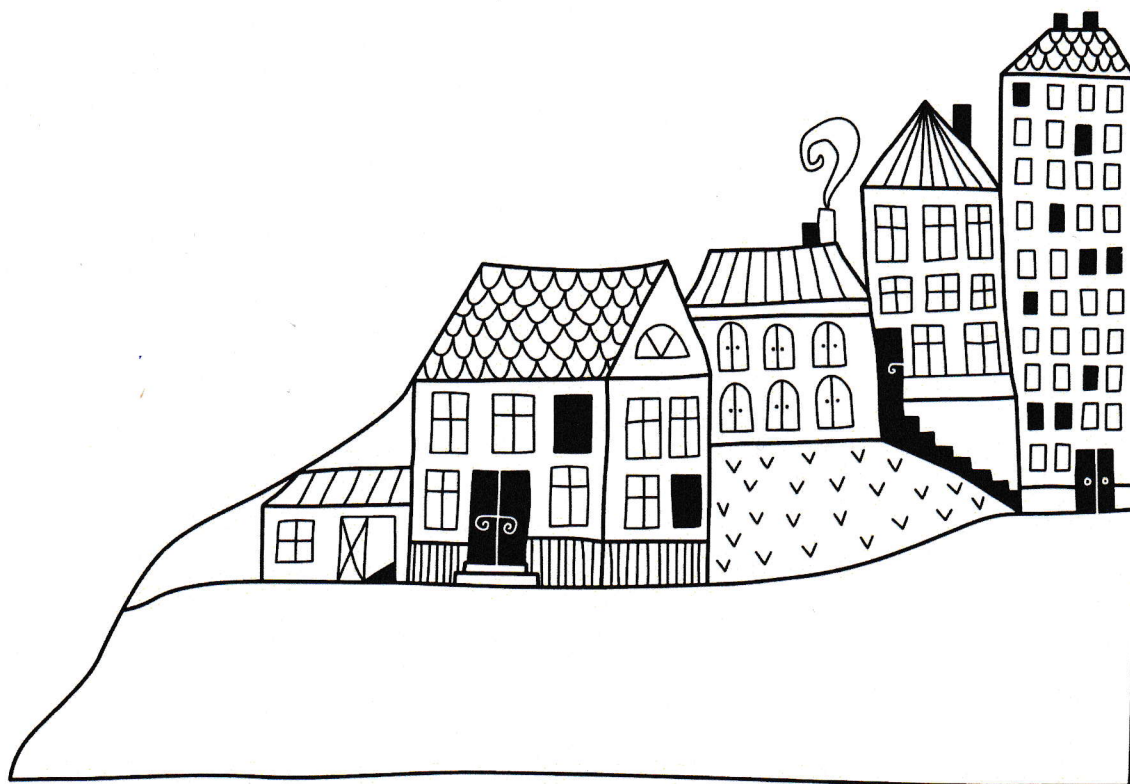
Brf Vendelsöalm  
Org nr: 7124001798



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vendelsömalm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-15. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1962-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Klena 5:2, 5:3 och 5:4 i Haninge kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 133 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Klenavägen 3-4, Lorensbergsvägen 1, 3 och Sturebergsvägen 1, 3 och 5 i Vendelsö.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
21	66	46	133

### Dessutom tillkommer

lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
2	12	108	6

Total tomtarea 18 389 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 8 209 m<sup>2</sup>

Intäkter från lokalhyror utgör knappt 8% av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde 86 488 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 86 488 000 kr

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

AB



### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 136 tkr.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 210 tkr (25 kr/m<sup>2</sup>).

**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	
Radonsanering	2021	
Tvättstuga	2023	

## Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Karlsson	Ordförande	2021
Fredrik Annerhall	Vice ordförande	2021
Antoinette Rhein	Sekreterare	2021
Catrin Andreæ	Vice sekreterare	2021
Pontus Pettersson	Ledamot	2021
Mikael Birgersson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Hedingby	Suppleant	2021

### Revisorer och övriga funktionärer

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

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Arbetet med renovering av balkonger, fasader och tak är i stora drag klart men fortsätter att pågå med småfix och korrigeringar.



## Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.) Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 167 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

## Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år vilket till stora delar beror på att räntekostnaderna och andra finansiella kostnader (så som uttag av pantbrev) har ökat ganska markant. I övrigt är annars de flesta kostnader i paritet med föregående år samt marginellt högre intäkter.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3%. Föreningens årsavgift ändrades senast dessförinnan 2020-01-01 då den höjdes med 3%. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna för 2020 uppgår i genomsnitt till 676 kr/m<sup>2</sup>/år.

I resultatet ingår avskrivningar med 425 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 053 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 387	6 270	6 019	5 944	5 675
Rörelsens intäkter	6 688	6 571	6 490	6 237	5 969
Resultat efter finansiella poster	627	1 193	954	712	493
Soliditet %	10	19	16	13	11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	676	656	638	614	594
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	357	331	306	290	265
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 954	2 708	2 708	2 708	2 708

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen.

A B

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	560 780	916 750	30 000	2 721 073	262 384	1 193 459
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 193 459	-1 193 459
Reservering underhållsfond				210 417	-210 417	
Årets resultat						627 395
<b>Vid årets slut</b>	<b>560 780</b>	<b>916 750</b>	<b>30 000</b>	<b>2 931 490</b>	<b>1 245 426</b>	<b>627 395</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 455 843
Årets resultat	627 395
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-210 417
<b>Summa</b>	<b>1 872 821</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 872 821**

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

AB

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 387 058	6 277 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	301 383	300 961
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 688 441</b>	<b>6 578 597</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 154 495	-3 039 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-604 495	-504 004
Personalkostnader	Not 6	-795 037	-873 919
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-425 309	-762 063
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 979 336</b>	<b>-5 179 249</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 709 105</b>	<b>1 399 348</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter		1 318	24 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 083 028	-230 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 081 710</b>	<b>-205 889</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>627 395</b>	<b>1 193 459</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>627 395</b>	<b>1 193 459</b>

13 B



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	18 255 958	18 681 267
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	45 931 328	8 474 720
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 187 286</b>	<b>27 155 987</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 192 286</b>	<b>27 160 987</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 303	4 223
Övriga fordringar	Not 12	181 641	20 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	303 289	266 041
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>489 233</b>	<b>291 217</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 745 676	1 870 572
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 745 676</b>	<b>1 870 572</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 234 908</b>	<b>2 161 789</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>66 427 195</b>	<b>29 322 776</b>

RB

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 477 530	1 477 530
Reservfond		30 000	30 000
Fond för yttre underhåll		2 931 490	2 721 073
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 439 020</b>	<b>4 228 603</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 245 426	262 384
Årets resultat		627 395	1 193 459
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 872 821</b>	<b>1 455 843</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 311 841</b>	<b>5 684 446</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	34 700 000	22 233 415
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 700 000</b>	<b>22 233 415</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 383 415	0
Leverantörsskulder	Not 16	178 561	417 632
Skatteskulder	Not 17	0	139 328
Övriga skulder	Not 18	216 754	108 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 636 623	739 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 415 354</b>	<b>1 404 915</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>66 427 195</b>	<b>29 322 776</b>

RB

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

AB



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 551 752	5 389 726
Hyror, lokaler	476 964	482 445
Hyror, garage	120 600	129 600
Hyror, p-platser	153 600	153 881
Hyror, övriga	100 842	127 522
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 700	-5 538
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 387 058</b>	<b>6 277 636</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	263 340	263 175
Övriga ersättningar	32 585	31 499
Fakturerade kostnader	2 700	3 060
Övriga rörelseintäkter	2 758	3 227
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>301 383</b>	<b>300 961</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-135 596	-133 549
Självrisk	-23 250	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-241 931	-234 021
Försäkringspremier	-134 219	-128 662
Kabel- och digital-TV	-400 872	-397 616
Pcb/Radonsanering	0	-4 285
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-963
Serviceavtal	-12 483	-11 178
Obligatoriska besiktningar	-34 075	0
Snö- och halkbekämpning	-7 750	-17 100
Förbrukningsinventarier	-927	-3 858
Fordons- och maskinkostnader	-294	-3 534
Vatten	-380 049	-366 879
Fastighetsel	-632 787	-534 578
Uppvärmning	-633 155	-742 102
Sophantering och återvinning	-182 158	-158 663
Förvaltningsarvode drift	-334 948	-302 277
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 154 495</b>	<b>-3 039 263</b>

AR

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-158 283	-154 318
IT-kostnader	-6 625	-6 845
Arvode, yrkesrevisorer	-21 500	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-14 943	-40 607
Kreditupplysningar	-4 005	-4 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 144	-32 221
Kontorsmateriel	-4 143	-5 491
Telefon och porto	-7 800	-7 126
Medlems- och föreningsavgifter	-15 263	-15 292
Konsultarvoden	-328 971	-180 882
Bankkostnader	-3 070	-1 945
Advokat och rättegångskostnader	0	-12 937
Övriga externa kostnader	-7 748	-20 589
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-604 495</b>	<b>-504 004</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-341 535	-431 454
Uttagsskatt	-120 015	-142 729
Styrelsearvoden	-130 500	-129 333
Sammanträdesarvoden	-6 400	0
Övriga ersättningar	-38 400	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Pensionskostnader	-18 502	-18 591
Sociala kostnader	-135 685	-147 812
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-795 037</b>	<b>-873 919</b>

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-425 309	-51 697
Avskrivning Markanläggningar	0	-313 445
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-396 921
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-425 309</b>	<b>-762 063</b>

AB

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-427 976	-230 086
Övriga räntekostnader	-1 427	0
Övriga finansiella kostnader	-653 625	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 083 028</b>	<b>-230 086</b>

*AB*



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	31 605 568	7 022 889
Stambyte	0	18 248 000
Mark	536 992	536 992
Vindar	0	65 770
Markanläggning	0	6 268 909
Tvättstuga	2 504 818	2 504 818
	<b>34 647 378</b>	<b>34 647 378</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar tvättstuga	-2 504 818	0
	<b>-2 504 818</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>32 142 560</b>	<b>34 647 378</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 461 293	-5 428 220
Stambyte	0	-4 432 469
Vindar	0	-17 536
Tvättstuga	-2 504 818	-2 504 818
Markanläggningar	0	-2 821 005
	<b>-15 966 111</b>	<b>-15 204 048</b>
<b>Utrangering tvättstugor</b>		
Utrangering tvättstugor	2 504 818	0
	<b>2 504 818</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-425 309	-51 697
Årets avskrivning stambyten	0	-394 729
Årets avskrivning vindar	0	-2 192
Årets avskrivning markanläggningar	0	-313 445
Årets avskrivning tvättstuga	0	0
	<b>-425 309</b>	<b>-762 063</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 886 602</b>	<b>-15 966 111</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>18 255 957</b>	<b>18 681 265</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 718 965	1 542 970
Mark	536 992	536 992
Stambyte	0	13 420 802
Vindar	0	46 042
Markanläggningar	0	3 134 459

AR

**Taxeringsvärden**

Bostäder	81 400 000	81 400 000
Lokaler	5 088 000	5 088 000

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

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	45 931 328	8 474 720
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>45 931 328</b>	<b>8 474 720</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Insats SBC	5 000	5 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattefordringar	117 311	0
Skattekonto	64 330	20 953
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>181 641</b>	<b>20 953</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	135 881	133 884
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 384	66 861
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 780	56 327
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	86	619
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 158	8 350
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>303 289</b>	<b>266 041</b>

AB

**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	219 981	1 120 141
Företagskonto	6 460	8 027
Transaktionskonto	1 519 235	742 404
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 745 676</b>	<b>1 870 572</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	57 083 415	22 233 415
Kortfristig del av långfristigt lån**	-22 083 415	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 700 000</b>	<b>22 233 415</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,76%	2021-02-15	2 416 546,00	0,00	0,00	2 416 546,00
SWEDBANK	0,74%	2021-02-28	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	0,73%	2021-03-15	4 316 869,00	0,00	0,00	4 316 869,00
SWEDBANK	0,69%	2021-03-25	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
SWEDBANK	1,05%	2021-04-23	0,00	10 000 000,00	50 000,00	9 950 000,00
SWEDBANK	0,77%	2022-09-23	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,79%	2023-09-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,17%	2023-12-21	0,00	10 000 000,00	75 000,00	9 925 000,00
SWEDBANK	0,83%	2025-06-18	0,00	15 000 000,00	25 000,00	14 975 000,00
<b>Summa</b>			<b>22 233 415,00</b>	<b>35 000 000,00</b>	<b>150 000,00</b>	<b>57 083 415,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

\*\*Som kortfristig del tas upp dels lån som förfaller till betalning inom tolv månader från balansdagen, dels amorteringar som ska göras inom samma tid på övriga lån. Den ändrade klassificeringen av kortfristiga skulder har gjorts fr.o.m. 2020.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	178 561	417 632
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>178 561</b>	<b>417 632</b>



**Not 17 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	0	139 328
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>139 328</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	-11 193	0
Mottagna depositioner	85 000	85 000
Skuld för moms	120 015	0
Skuld sociala avgifter och skatter	22 932	23 911
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>216 754</b>	<b>108 911</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	41 768	83 571
Upplupna räntekostnader	65 690	6 095
Upplupna driftskostnader	0	6 035
Upplupna elkostnader	62 433	59 030
Upplupna värmekostnader	78 080	93 864
Upplupna kostnader för renhållning	206	200
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 837 082	-33 499
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	529 864	502 248
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 636 623</b>	<b>739 044</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	57 208 415	23 733 415

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

AB

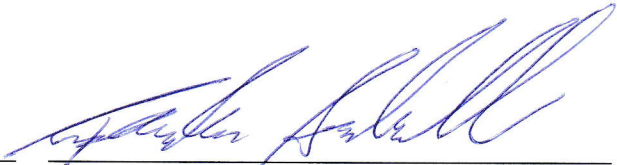
## Styrelsens underskrifter

Vendelsö 2021-05-04

Ort och datum



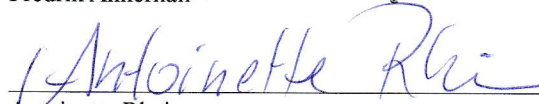
Börje Karlsson



Fredrik Annerhall



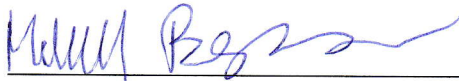
Catrin Andrea



Antoinette Rhein



Pontus Pettersson



Mikael Birgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Tommy Brobäck  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsöalm för år 2020.

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 2020 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 utfört 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. Risker 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.

MB



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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vendelsöholm för år 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

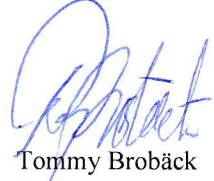
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 2021-05-12

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Tommy Brobäck  
Revisor