allabrf.se



Årsredovisning 2019

Brf Vendelsö Såg

Org. 769621-7376

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Vendelsö Skolväg 1, 13671 Vendelsö
info@brfvendelsosag.se
www.brfvendelsosag.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Vendelsö 3:2133 i Haninge kommun förvärvades 2011-09-08.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adresserna Sågenvägen 2-6 och Vendelsö Skolväg 1-3. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1959.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 648 kvm, varav 3 338 kvm utgör lägenhetsyta och 227 kvm lokalyta. Föreningen har nyttjanderätt via servitut till 22 parkeringsplatser samt 28 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
9 st 1 rum och kokvrå
26 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 44 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan uppdateras under 2019 och fortskrider under 2020.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Lekplats/uteplats	2016-17
Balkong/fasadrenovering	2017-18

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med HSB Stockholm. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-27. Styrelsen har sitt säte i Haninge kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 52. Nytillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 52. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Micael Nordenbris	ledmot/ordf.
Angelica Andersson	ledamot
David Tegnér	ledamot
Helena Kuusisto	ledamot
Birgitta Beijer	ledamot
Jan-Olov Jansson	suppleant
Josefine Wall	suppleant

Till ***revisor*** har Carina Öfors, Allegretto Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Eleonor Oldin.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Påbörjat omvandling av hyreslokal till lägenhet.
- Dräneringsarbete har inletts. Kartering, utredning samt åtgärdsförslag.
- OVK och fläktbyte är beställt och kommer påbörjas under februari 2020.
- Uppdatering av föreningens underhållsplan är beställt hos HSB.
- Reparation av gångbryggor samt sotning av skorstenar och öppna spisar på Sågenvägen 2-4 och 6B. Inspektionen gjordes av Södertörns brandförsvar.
- Arbete efter vattenläcka på Vendelsö Skolväg 1-3.
- Rådgivningssamtal med HSB.
- Ekonomimöte där styrelsen beslutade att avvakta med avgiftshöjning.
- Löpande styrelsearbete.

Föreningens resultat för år 2019 är bättre än resultatet för 2018, det beror främst på lägre underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden.
I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året höjts med 1,5 % fr.o.m. 1 januari 2019.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	*Kkr*
Skorstenar	*50*
Vattenläcka	50

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen görs i enlighet med underhållsplan.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/Kkr.*
Dränering	*2020*	500
Balkongprojekt	2020	300
OVK och fläktbyte	2020	200
Trädgårdsarbete	2021	
Ommålning av trapphus	2021	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	23 676 109	5 598 811	3 056 350	-9 281 509	-2 074 930	20 974 831
Resultatdisp enl stämma:						
Ianspråktagande yttre fond			-2 830 939	2 830 939		
Balanseras i ny räkning				-2 074 930	2 074 930	
Årets resultat					455 166	455 166
Belopp vid årets utgång	23 676 109	5 598 811	225 411	-8 525 500	455 166	21 429 997

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 171	3 137	2 878	2 896	2 770
Resultat efter finansiella poster, Kkr	455	-2 075	-1 312	-1 096	-708
Soliditet, %	50,4	50,0	52,0	49,0	50,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	802	790	748	713	653
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 766	7 812	8 391	8 480	8 502
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9 030	9 030	7 097	6 417	6 800
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,12	1,22	1,06	1,90	3,42
Fastighetens belåningsgrad, % **	54,5	54,4	54,6	54,8	54,5

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 525 500
Årets resultat	455 166
	-8 070 334
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	91 866
I ny räkning överföres	-8 162 200
	-8 070 334

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balans-
räkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 170 658	3 136 540
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 307
Summa rörelsens intäkter m.m.		**3 170 658**	**3 142 847**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 730 228	-4 374 117
Övriga externa kostnader	5	-313 572	-162 312
Personalkostnader	6	-166 615	-148 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 275	-291 157
Summa rörelsens kostnader		**-2 493 690**	**-4 976 203**
Rörelseresultat		**676 968**	**-1 833 356**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 301	10 473
Räntekostnader		-230 104	-252 047
Summa finansiella poster		**-221 803**	**-241 574**
Resultat efter finansiella poster		455 165	-2 074 930
Årets resultat		455 165	-2 074 930

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	37 393 317	37 676 592
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**37 393 317**	**37 676 592**
Summa anläggningstillgångar		**37 393 317**	**37 676 592**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 542	14 610
Aktuell skattefordran		0	2 599
Övriga fordringar		39 228	70 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 252	55 877
Summa kortfristiga fordringar		**135 022**	**143 525**
Kassa och bank		4 951 221	4 108 000
Summa omsättningstillgångar		5 086 243	4 251 525
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 479 560**	**41 928 117**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 274 920	29 274 920
Fond för yttre underhåll		225 411	3 056 350
Summa bundet eget kapital		**29 500 331**	**32 331 270**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 525 500	-9 281 509
Årets resultat		455 166	-2 074 930
Summa fritt eget kapital		**-8 070 334**	**-11 356 439**
Summa eget kapital		**21 429 997**	**20 974 831**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		20 117 589	20 241 146
Summa långfristiga skulder		**20 117 589**	**20 241 146**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		245 353	243 041
Leverantörsskulder		151 583	84 797
Aktuell skatteskuld		15 026	0
Övriga skulder		2 192	-131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	517 820	384 433
Summa kortfristiga skulder		**931 974**	**712 140**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 479 560**	**41 928 117**

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 170 658	-1 833 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	283 275	291 157
Erhållen ränta mm	8 301	10 473
Erlagd ränta	-230 104	-252 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 232 130**	**-1 783 773**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 068	2 775
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	2 836	546 578
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	66 786	-21 352
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	153 335	197 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 458 155**	**-1 058 116**
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-121 245	-240 903
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-121 245**	**-240 903**
Förändring av likvida medel	**843 221**	**-1 299 019**
Likvida medel vid årets början	4 108 000	5 407 019
Likvida medel vid årets slut	**4 951 221**	**4 108 000**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 120 år
Fastighetsförbätteringar 20-120 år
Markanläggningar 50 år
Inventarier 5 år

Finansiella instrument

Klassiciering av föreningens fastighetslån gör ett avsteg från SRF U 8. Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktigt karaktär och redovisas därför som långfristig per 2019-12-31. Förutom den del som kommer amorteras under 2020.

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll
Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll fö årets periodoska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
Årsavgifter	2 102 550	2 072 016
Hyresintäkter bostäder	652 482	646 936
Hyresintäkter lokaler, moms	146 019	169 104
Hyresintäkter lokaler, ej moms	54 562	49 937
Hyresintäkter garage/parkering moms	5 775	6 300
Hyresintäkter garage/parkering	193 538	170 176
Överlåtelse/pantsättning	6 652	5 234
Avgift andrahanduthyrning	2 654	4 550
Övriga intäkter	6 426	12 287
Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 170 658	3 136 540

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
	Övriga intäkter	0	6 307
	Summa övriga rörelseintäkter	0	6 307

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	80 106	105 781
	Städ	71 451	69 592
	Snöröjning och sandning	15 920	7 184
	Yttre skötsel	67 380	73 786
	Reparation och underhåll	346 367	3 003 662
	Fastighetsel	93 631	74 763
	Fjärrvärme	580 071	625 312
	Vatten	212 371	156 827
	Teknisk förvaltning	0	17 125
	Sophämtning	68 840	76 296
	Försäkringspremie	49 872	49 777
	Bredband/Kabel TV	20 903	16 088
	Fastiighetsskatt/ Fastighetsavgift	100 419	82 794
	Övriga driftkostnader	22 897	15 127
	Summa övriga externa kostnader	1 730 228	4 374 117

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	25 060	22 035
	Kameral förvaltning	83 482	82 375
	Kostander Årsstämma	9 653	12 881
	Advokat och rättegångskostnader	122 747	0
	Konsultarvoden	24 512	1 668
	Kontorsmaterial	6 545	2 219
	Sericeavgift till brf-organisation	6 090	5 980
	Övriga externa kostnader	35 482	35 154
	Summa övriga externa kostnader	313 572	162 312

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	128 250	114 000
	Arbetsgivaravgifter	38 365	34 617
	Summa personalkostnader	166 615	148 617

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 428 126	39 428 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 428 126	39 428 126
Ingående avskrivningar	-1 751 534	-1 468 257
Årets avskrivningar	-283 275	-283 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 034 809	-1 751 534
Utgående redovisat värde	**37 393 317**	**37 676 592**
Redovisat värde byggnader	28 290 135	28 565 517
Redovisat värde markanläggningar	347 300	355 193
Redovisat värde mark	8 755 882	8 755 882
Summa redovisat värde	**37 393 317**	**37 676 592**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	30 622 000	25 421 000
varav byggnader:	21 800 000	17 949 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	328 044	328 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**328 044**	**328 044**
Ingående avskrivningar	-328 044	-320 164
Årets avskrivningar	0	-7 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 044	-328 044
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Brandkontoret	33 525	33 109
Förvaltning i Östersund AB	19 341	18 869
ComHem AB	3 961	3 899
HSB	27 425	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 252	55 877

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	1 008 577	997 264
Amortering efter 5 år	19 109 012	19 243 882
Summa långfristiga skulder	20 117 589	20 241 146

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2021-10-11	0,57		7 000 000
SBAB	2021-10-11	0,88	30 353	6 954 192
SBAB	2020-09-08	1,20	215 000	6 408 750
Summa			**245 353**	**20 362 942**
Avgår kortfristig del				**245 353**
Summa långfristiga skulder				**20 117 589**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror avgifter	211 466	171 001
Fjärrvärme	74 823	82 146
Revision	25 000	25 000
Styrelsearvoden och soc avgifter	65 381	65 381
Övriga upplupna kostnader	141 150	40 905
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	517 820	384 433

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Vendelsö 2020-04-26

Micael Nordenbris

Angelica Andersson

Helena Kuusisto

Birgitta Wickberg Beijer

David Tegnér

~~Stefan Längberg~~

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4-2020.

Carina Öfors
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vendelsö Såg
Org.nr 769621-7376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vendelsö Såg för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

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*. 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen.*

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 de 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. De 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.

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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vendelsö Såg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den 28 april 2020

Carina Öfors
Godkänd revisor