



Årsredovisning 2018

Brf Vendelsö Såg

Org. 769621-7376

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

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 3 563 kvm, varav 3 336 kvm utgör lägenhetsyta och 227 kvm lokalyta. I föreningen finns 22 parkeringsplatser och 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.

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 st. Nyttillkomna 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 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Micael Nordenbris	ledamot/ordf.
Paula Utraiainen	ledamot
Rickard Larsson	ledamot
Angelica Andersson	ledamot
David Tegnér	ledamot
Stefan Längberg	ledamot
Jan-Olov Jansson	suppleant
Josefine Wall	suppleant
Judit Simon (utträtt pga flytt)	suppleant

Till **revisor** har Kerstin Norlin, Allegretto Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Eleonor Oldin, Helena Kuusisto och Anna Ehrnstedt varav den förstnämnde är sammankallande.

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

Under året har styrelsen förutom ordinarie löpande underhåll fortsatt med balkong- och fasadrenovering (7balkonger kvarstår), bytt förvaltare, lagt om ett av föreningens banklån hos SBAB, gjort förarbete till dräneringsprojektet samt påbörjat färdigställande av lokal för uthyrning på Vendelsö Skolväg 1.

Styrelsen har under 2018 beslutat om en avgiftshöjning för att täcka de löpande kostnaderna.

Föreningens resultat för år 2018 är lägre än 2017 års resultat, främst på grund av kostnaden för den balkong och fasadrenovering som har genomförts under året.

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 10 % och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 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
Balkong/Fasadrenovering	2 831
Elarbete, hyreslokal	23
Ventilation, hyreslokal	20

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 340 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen görs i enlighet med underhållsplan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Dränering	2019-2020	Väntar offerter
Fläktbyte	2019-2020	180
Målning trapphus	2019-2020	160

kn

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	23 676 109	5 598 811	3 361 092	-8 274 183	-1 312 068	23 049 761
Avsättning till yttre fond			1 134 600	-1 134 600		
Resultatdisp enl stämman:						
Ianspråktagande yttre fond			-1 439 342	1 439 342		
Balanseras i ny räkning				-1 312 068	1 312 068	
Årets resultat					-2 074 930	-2 074 930
Belopp vid årets utgång	23 676 109	5 598 811	3 056 350	-9 281 509	-2 074 930	20 974 831

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	3 137	2 878	2 896	2 770	2 533
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 075	-1 312	-1 096	-708	-1 361
Soliditet, %	50,0	52,0	49,0	50,0	49,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	790	748	713	653	570
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 812	8 391	8 480	8 502	8 717
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9 030	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,22	1,06	1,90	3,42	4,35
Fastighetens belåningsgrad, % **	54,4	54,6	54,8	54,5	54,9

* 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	-9 281 509
Årets resultat	-2 074 930
	<hr/>
	-11 356 439
Styrelsen föreslår att:	
Ur yttre fond ianspråktagas	-2 830 939
I ny räkning överföres	-8 525 500
	<hr/>
	-11 356 439

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

ku

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 136 540	2 878 003
Övriga rörelseintäkter	3	6 307	4 167
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 142 847	2 882 170
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 374 117	-3 043 221
Övriga externa kostnader	5	-162 312	-448 947
Personalkostnader	6	-148 617	-136 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 157	-348 885
Summa rörelsens kostnader		-4 976 203	-3 977 964
Rörelseresultat		-1 833 356	-1 095 794
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 473	5 261
Räntekostnader		-252 047	-221 535
Summa finansiella poster		-241 574	-216 274
Resultat efter finansiella poster		-2 074 930	-1 312 068
Årets resultat		-2 074 930	-1 312 068

ku

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	37 676 592	37 959 869
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	7 880
Summa materiella anläggningstillgångar		37 676 592	37 967 749
Summa anläggningstillgångar		37 676 592	37 967 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 610	17 385
Aktuell skattefordran		2 599	2 599
Övriga fordringar		70 439	639 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	55 877	33 155
Summa kortfristiga fordringar		143 525	692 878
Kassa och bank		4 108 000	5 407 019
Summa omsättningstillgångar		4 251 525	6 099 897
SUMMA TILLGÅNGAR		41 928 117	44 067 646

Klu

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	29 274 920	29 274 920
Fond för yttre underhåll	3 056 350	3 361 092
Summa bundet eget kapital	32 331 270	32 636 012
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-9 281 509	-8 274 183
Årets resultat	-2 074 930	-1 312 068
Summa fritt eget kapital	-11 356 439	-9 586 251
Summa eget kapital	20 974 831	23 049 761
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	20 241 146	20 485 450
Summa långfristiga skulder	20 241 146	20 485 450
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	243 041	239 640
Leverantörsskulder	84 797	106 149
Övriga skulder	-131	-83
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	384 433	186 729
Summa kortfristiga skulder	712 140	532 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 928 117	44 067 646

ku

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 833 356	-1 095 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	291 157	348 885
Erhållen ränta mm	10 473	5 261
Erlagd ränta	-252 047	-221 535
Betald inkomstskatt	0	-2 599
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 783 773	-965 782
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 775	3 112
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	546 578	-633 944
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-21 352	-209 477
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	197 656	-196 680
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 058 116	-2 002 771
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	1 358 191
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	2 586 809
Amortering långfristiga lån	-240 903	-221 160
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 903	3 723 840
Förändring av likvida medel	-1 299 019	1 721 069
Likvida medel vid årets början	5 407 019	3 685 950
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	4 108 000	5 407 019

ku

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

Fastighetsförbättringar 20-120 år

Markanläggningar 50 år

Inventarier 5 år

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 1 337 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 för årets periodoska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter	2 072 016	1 848 433
	Hyresintäkter bostäder	646 936	673 176
	Hyresintäkter lokaler, moms	169 104	216 492
	Hyresintäkter lokaler, ej moms	49 937	40 311
	Hyresintäkter garage/parkering moms	6 300	6 300
	Hyresintäkter garage/parkering	170 176	63 903
	Överlåtelse/pantsättning	5 234	20 785
	Avgift andrahanduthyrning	4 550	8 491
	Övriga intäkter	12 287	112
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 136 540	2 878 003

ku

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övriga intäkter	6 307	4 167
	Summa övriga rörelseintäkter	<u>6 307</u>	<u>4 167</u>
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel	105 781	9 375
	Städ	69 592	118 902
	Snöröjning och sandning	7 184	13 529
	Yttre skötsel	73 789	94 858
	Reparation och underhåll	3 003 662	1 628 886
	Fastighetsel	74 763	76 127
	Fjärrvärme	625 312	618 715
	Vatten	156 827	167 706
	Självrisk	0	44 800
	Teknisk förvaltning	17 125	0
	Sophämtning	76 296	87 524
	Försäkringspremie	49 777	52 772
	Bredband/Kabel TV	16 088	27 175
	Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	82 794	82 794
	Övriga kostnader	15 127	20 058
	Summa driftkostnader	<u>4 374 117</u>	<u>3 043 221</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	22 035	26 299
	Kameral förvaltning	82 375	170 038
	Kostander Årsstämma	12 881	16 537
	Advokat och rättegångskostnader	0	59 687
	Förluster hyres och avg fordr	0	12 278
	Konsultarvoden	1 668	92 711
	Kontorsmaterial	2 219	56 430
	Serviceavgift till brf-organisation	5 980	5 860
	Övriga externa kostnader	35 154	9 107
	Summa övriga externa kostnader	<u>162 312</u>	<u>448 947</u>
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	114 000	106 575
	Arbetsgivaravgifter	34 617	30 336
	Summa personalkostnader	<u>148 617</u>	<u>136 911</u>

ku

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 428 126	39 428 126
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 428 126	39 428 126
	Ingående avskrivningar	-1 468 257	-1 184 981
	Årets avskrivningar	-283 277	-283 276
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 751 534	-1 468 257
	Utgående redovisat värde	37 676 592	37 959 869
	Redovisat värde byggnader	28 565 517	28 840 900
	Redovisat värde markanläggningar	355 193	363 087
	Redovisat värde mark	8 755 882	8 755 882
	Summa redovisat värde	37 676 592	37 959 869
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	25 421 000	25 421 000
	varav byggnader:	17 949 000	17 949 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	328 044	328 044
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 044	328 044
	Ingående avskrivningar	-320 164	-254 555
	Årets avskrivningar	-7 880	-65 609
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 044	-320 164
	Utgående redovisat värde	0	7 880
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Brandkontoret	33 109	33 155
	Förvaltning i Östersund AB	18 869	0
	ComHem AB	3 899	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 877	33 155

ku

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	997 264	958 560
	Amortering efter 5 år	19 243 882	19 526 890
	Summa långfristiga skulder	20 241 146	20 485 450

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-09-16	1,25	28 041	6 967 937
SBAB	2020-09-08	1,20	215 000	6 516 250
SBAB	2019-09-18	1,33		7 000 000
Summa			243 041	20 484 187
Avgår kortfristig del				243 041
Summa långfristiga skulder				20 241 146

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror avgifter	171 001	11 754
	Fjärrvärme	82 146	76 515
	Revision	25 000	25 000
	Styrelsearvoden och soc avgifter	65 381	65 381
	Övriga upplupna kostnader	40 905	8 079
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	384 433	186 729

keu

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>

Vendelsö 2019-04-19



Micael Nordenbris



Angelica Andersson



Rickard Larsson



Paula Utriainen



David Tegnér



Stefan Längberg

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{24/4} 2019.



Kerstin Norlin
Auktoriserad 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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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.

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 2018 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 24 april 2019



Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor