

# Årsredovisning

Brf Vendelsömalm  
Org nr: 7124001798

2022-01-01 – 2022-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	90



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vendelsöholm får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 registrerades 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

### Väsentliga hyreskontrakt

Vendelsö Kök & bar AB hyr en lokal med kontraktstid t.o.m. 2026-03-31. Uthyrningen utgör 4,6% av föreningens huvudintäkter.

Total tomtarea	18 389 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 209 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	715 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	106 015 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 488 000 kr

MB

## 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 244 tkr och planerat underhåll för 952 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 318 tkr (39 kr/m<sup>2</sup>).

## Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte magnetventil	70 824
Kompressor, ny vattenmätare	617 008
Expansionskärl	86 758
Frånluftsfläkt	58 031
Stängsel	119 385

## 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
Simon Nordström	Ordförande	2024
Rebecka Lennse	Ledamot	2023
Sandra Haglund	Ledamot	2023
Robin Olsen	Ledamot	2023
Pontus Pettersson	Ledamot	2024
Antoinette Rhein	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Tegnér	Suppleant	2023

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2022
Tommy Rune Gunnar Brobäck	Förtroendevald revisor	2022

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

AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.) Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 170 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

## Ekonomi

Årets resultat är -387 tkr vilket kan jämföras med föregående års resultat om 218 tkr.

Detta beror på att föreningen erhöll en försäkringsersättning föregående år vilket påverkade rörelseintäkterna positivt. Kostnaderna har ökat under året vilket kan förklaras utifrån den stigande inflationen. Till detta hör även att lån som omsatts under året har fått en högre ränta vilket påverkat räntekostnaderna.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 459 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 072 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3% fr.o.m. 2023-01-01. Föreningens årsavgift ändrades senast dessförinnan 2022-01-01 då den höjdes med 3%. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 716 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 800	6 602	6 387	6 270	6 019
Rörelsens intäkter	7 112	7 524	6 688	6 571	6 490
Resultat efter finansiella poster	-387	218	627	1 193	954
Soliditet %	9	10	10	19	16
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	716	693	676	656	638
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	227	305	357	331	306
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 002	7 039	6 954	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 balansomslutningen.

MB

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	560 780	916 750	30 000	2 500 780	2 303 530	217 510
Disposition enl. årsstämmobeslut					217 510	-217 510
Reservering underhållsfond				318 045	-318 045	
Ianspråktagande av underhållsfond				-952 006	952 006	
Årets resultat						-386 629
<b>Vid årets slut</b>	<b>560 780</b>	<b>916 750</b>	<b>30 000</b>	<b>1 866 819</b>	<b>3 155 001</b>	<b>-386 629</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 521 040
Årets resultat	-386 629
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-318 045
Årets ianspråktagande av underhållsfond	952 006
<b>Summa</b>	<b>2 768 372</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 768 372**

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

MB

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 799 564	6 602 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	312 290	921 545
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 111 854</b>	<b>7 523 625</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 306 470	-4 153 345
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 585	-356 663
Personalkostnader	Not 6	-795 029	-817 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 458 667	-1 458 726
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 833 750</b>	<b>-6 785 918</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>278 104</b>	<b>737 707</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 075	655
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-682 808	-520 852
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-664 733</b>	<b>-520 197</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-386 629</b>	<b>217 510</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-386 629</b>	<b>217 510</b>

MB

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	61 269 893	62 728 560
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 269 893</b>	<b>62 728 560</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 274 893</b>	<b>62 733 560</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 998	4 756
Övriga fordringar	Not 11	166 615	177 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	341 440	309 930
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>511 053</b>	<b>492 337</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 354 882	2 420 365
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 354 882</b>	<b>2 420 365</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 865 934</b>	<b>2 912 702</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>65 140 828</b>	<b>65 646 262</b>

EB



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<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		1 866 819	2 500 780
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 374 349</b>	<b>4 008 310</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 155 001	2 303 530
Årets resultat		-386 629	217 510
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 768 372</b>	<b>2 521 040</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 142 721</b>	<b>6 529 351</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 375 000	29 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 375 000</b>	<b>29 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl. omförhandling av lån nästkommande år)	Not 14	43 108 415	28 283 415
Leverantörsskulder		116 117	88 963
Övriga skulder	Not 15	235 825	224 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 162 749	1 020 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 623 106</b>	<b>29 616 911</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>65 140 828</b>	<b>65 646 262</b>

43

# 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. Räkna 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 867 977	5 689 309
Hyror, lokaler	521 019	479 396
Hyror, garage	129 600	130 500
Hyror, p-platser	153 600	163 715
Hyror, övriga	158 184	153 860
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 713	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 103	-14 700
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 799 564</b>	<b>6 602 080</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Bredbandsavgift	263 340	263 340
Övriga avgifter	0	50
Övriga ersättningar	26 770	28 541
Övriga rörelseintäkter	22 180	67 197
Försäkringsersättningar	0	562 417
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>312 290</b>	<b>921 545</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-952 006	-641 127
Reparationer	-243 955	-314 859
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-267 370	-244 927
Försäkringspremier	-143 855	-136 221
Kabel- och digital-TV	-406 801	-402 689
Serviceavtal	-46 326	-25 609
Obligatoriska besiktningar	-101 295	-137 310
Snö- och halkbekämpning	-28 769	-25 476
Förbrukningsmaterial-/inventarier	-24 910	-10 883
Fordons- och maskinkostnader	-75	-65
Vatten	-452 716	-503 594
Fastighetsel	-612 229	-516 086
Uppvärmning	-619 223	-750 678
Sophantering och återvinning	-159 880	-152 712
Förvaltningsarvode drift	-247 059	-291 109
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 306 470</b>	<b>-4 153 345</b>

M B

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-173 541	-160 666
IT-kostnader	-4 271	-6 625
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-2 164	-37 394
Kreditupplysningar	-203	-474
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 114	-24 742
Telefon och porto	-5 148	-4 294
Medlems- och föreningsavgifter	-15 648	-15 470
Konsultarvoden	-6 888	-41 007
Bankkostnader	-4 607	-2 285
Advokat och rättegångskostnader	0	-41 204
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-273 585</b>	<b>-356 663</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-344 593	-434 902
Uttagsskatt	-125 760	-132 554
Styrelsearvoden	-130 000	-130 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Pensionskostnader	-18 462	-18 558
Sociala kostnader	-172 214	-97 169
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-795 029</b>	<b>-817 184</b>

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 458 667	-1 458 726
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 458 667</b>	<b>-1 458 726</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-682 447	-501 915
Övriga räntekostnader	-361	-62
Övriga finansiella kostnader	0	-18 875
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-682 808</b>	<b>-520 852</b>

AB

## Not 9 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	77 536 896	31 605 568
Mark	536 992	536 992
	<b>78 073 888</b>	<b>32 142 560</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Balkong- fasad och tak	0	45 931 328
	<b>0</b>	<b>45 931 328</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>78 073 888</b>	<b>78 073 888</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-15 345 328	-13 886 602
	<b>-15 345 328</b>	<b>-13 886 602</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 458 667	-1 458 726
	<b>-1 458 667</b>	<b>-1 458 726</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 803 995</b>	<b>-15 345 328</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 269 893</b>	<b>62 728 560</b>

### Varav

Byggnader	60 732 901	62 191 568
Mark	536 992	536 992

### Taxeringsvärden

Bostäder	100 600 000	81 400 000
Lokaler	5 415 000	5 088 000

### Totalt taxeringsvärde

<b>106 015 000</b>	<b>86 488 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>79 736 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 279 000</i>

MB

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	102 071	113 321
Skattekonto	64 544	64 330
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>166 615</b>	<b>177 651</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	156 816	143 503
Förutbetalda driftkostnader	21 007	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 140	68 620
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 464	57 806
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 503	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 510	40 001
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>341 440</b>	<b>309 930</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	269 536	270 268
Företagskonto	8 973	3 592
Transaktionskonto	3 076 373	2 146 505
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 354 882</b>	<b>2 420 365</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	57 483 415	57 783 415
Kortfristig del av långfristig skuld**	-42 808 415	-28 283 415
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 375 000</b>	<b>29 500 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

AB

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,67%	2023-01-28	13 233 415,00	0,00	0,00	13 233 415,00
SWEDBANK	3,64%	2022-04-25	9 850 000,00	-9 800 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	2,34%	2023-04-28	0,00	9 800 000,00	50 000,00	9 750 000,00
SWEDBANK	0,79%	2023-09-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,64%	2023-09-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,17%	2023-12-21	9 825 000,00	0,00	100 000,00	9 725 000,00
SWEDBANK	0,83%	2025-06-18	14 875 000,00	0,00	100 000,00	14 775 000,00
<b>Summa</b>			<b>57 783 415,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>57 483 415,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*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.

### Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	7 622	-11 193
Mottagna depositioner	85 000	85 000
Skuld för moms	125 597	132 554
Skuld sociala avgifter och skatter	17 606	17 776
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>235 825</b>	<b>224 137</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	34 246	83 932
Upplupna sociala avgifter	21 663	2 900
Upplupna räntekostnader	146 581	72 100
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 493	64 325
Upplupna elkostnader	65 530	40 815
Upplupna värmekostnader	93 068	130 346
Upplupna kostnader för renhållning	39 233	2 637
Upplupna revisionsarvoden	23 625	22 000
Upplupna styrelsearvoden	34 701	9 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	19 751
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	673 610	572 341
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 162 749</b>	<b>1 020 396</b>

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	58 083 415	58 083 415

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

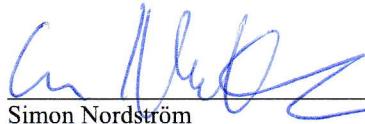
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

*MB*

## Styrelsens underskrifter

Vendelsö 23-03-31

Ort och datum



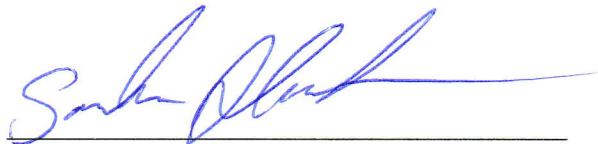
Simon Nordström



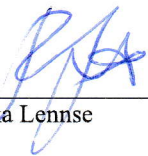
Antoinette Rhein



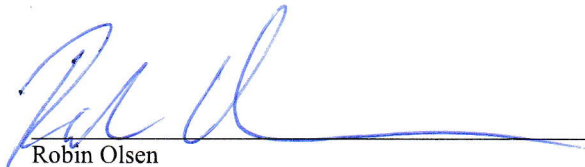
Pontus Pettersson



Sandra Haglund



Rebecka Lennse



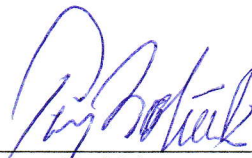
Robin Olsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Tommy Brobäck  
Förtroendevald revisor



---

# Brf Vendelsöalm

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Vendelsöalm i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



## 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 2022.

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 2022 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 revisionsd i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 här 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.

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.

#### **Medrevisorers ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

#### **Revisorers 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.

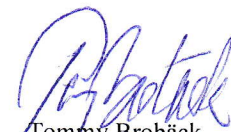
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 2023-03-31

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

  
Tommy Brobäck  
Revisor