

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:101	1998	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Uppvärmning sker via vattenburen värme med frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

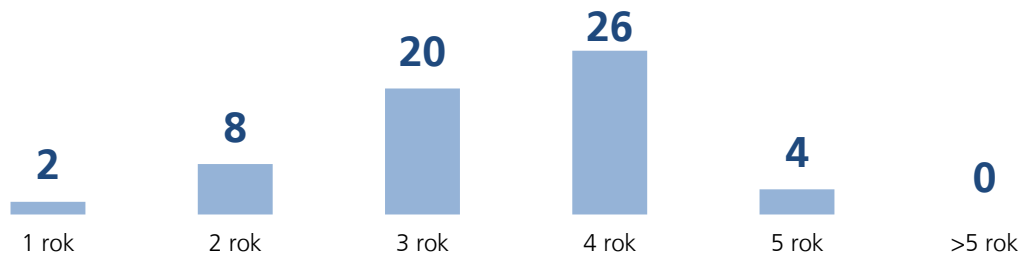
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 1 flerbostadshus och 3 småhus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 102 m², varav 4 102 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

Enklare övernattningslägenhet med pentry och toalett.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Pannservice	2019	Årlig service på samtliga pannor.
Från/till luftflöde kontroll	2019	Årlig kontroll
Sotning av fläktsystem	2019	Återkommande enl lag om 6 år
Insättning av dörrar på sophus 1 och 2	2019	Satt dörrar på sophusen
Fasadmålning av samtliga fastigheter	2016	Innefattar bostadshusen, förrådsbyggnader, sopbodan och förrådsdörrar.
OVK Besiktning av samtliga fastigheter	2016	
Byte av ytterdörrar	2016	Resterande 48 dörrar (de första 12 byttes ut dec 2015)
Åtgärdat diverse tak fel	2015	
Byte av 12 ytterdörrar	2015	Dessa 12 dörrar var i akut behov av byte, skulle inte klara en till vinter
Renovering av trappor	2014	
Renovering av Balkonger	2014	
Byte av pannor	2014 - 2018	Löpande byte av trasiga pannor hitintills 20 st
Åtgärdat diverse fasad fel	2014	
Renovering av trädgårdar	2013	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger, räcken	2020	Vissa räcken och pelare är ruttna och ska bytas ut
Renovering av avskiljare mellan uteplatserna	2020	Vissa avskiljare är ruttna och ska bytas ut
Tvätt av tak	2020	Tvätt av vissa tak som är i behov av det
Service av pannor	2020	Löpande service av samtliga pannor årligen
Åtgärd av parkeringsplatser	2020	Ommålning av linjer mm
Åtgärd av fönster	2020	Vid eventuellt behov kommer fönster att ses över för nödvändiga åtgärder (renovering eller byte). Gäller inte altan/balkongdörrar
Byte av pannor	2020	Löpande byte av pannor vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
1 års avtal från 2020-01-01 till 2020-12-31	SBC

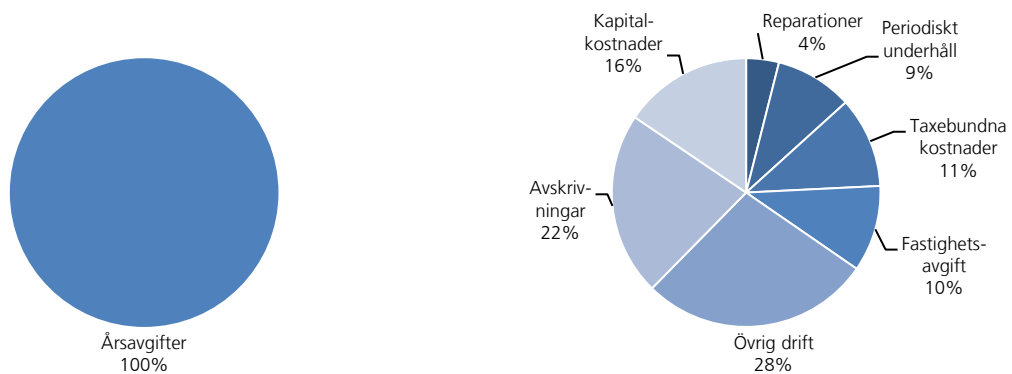
Föreningens ekonomi

- Föreningens ekonomi är god. För eventuella plötsliga händelser i yttre underhåll, finns ekonomi.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 835 863	1 763 163
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 181 995	3 183 112
Finansiella intäkter	26	36
Minskning kortfristiga fordringar	603	0
Ökning av kortfristiga skulder	155 667	22 549
	3 338 291	3 205 697
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 939 919	2 009 248
Finansiella kostnader	483 792	555 148
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 460
Minskning av långfristiga skulder	566 140	566 140
	2 989 851	3 132 996
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 184 303	1 835 863
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	348 440	72 700

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Pannor byts ut fortlöpande.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	776	776	776	776
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 783	6 921	7 059	7 197
Elkostnad/m ² totalyta	10	11	9	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	44	39	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	135	167	182
Soliditet (%)	48	47	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	69	-70	72	-1 231
Nettoomsättning (tkr)	3 182	3 183	3 182	3 183

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 102 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 500 000	0	0	20 500 000
Upplåtelseavgifter	1 450 000	0	0	1 450 000
Fond för yttre underhåll	3 009 529	279 084	-608 450	3 338 895
S:a bundet eget kapital	24 959 529	279 084	-608 450	25 288 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	909 048	-279 084	538 149	649 983
Årets resultat	69 257	69 257	70 301	-70 301
S:a fritt eget kapital	978 305	-209 827	608 450	579 682
S:a eget kapital	25 937 834	69 257	0	25 868 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	69 257
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 188 132
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-279 084
summa balanserat resultat	978 305

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

289 234
1 267 539

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 181 992	3 183 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3	0
Summa rörelseintäkter		3 181 995	3 183 112
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 404 754	-1 639 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 719	-174 354
Personalkostnader	Not 6	-231 447	-195 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-689 053	-689 053
Summa rörelsekostnader		-2 628 972	-2 698 301
RÖRELSERESULTAT		553 023	484 811
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 792	-555 148
Summa finansiella poster		-483 766	-555 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		69 257	-70 301
ÅRETS RESULTAT		69 257	-70 301

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	52 087 532	52 776 585
Summa materiella anläggningstillgångar	52 087 532	52 776 585
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 087 532	52 776 585
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 355 176	1 397 078
Summa kortfristiga fordringar	1 355 176	1 397 078
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	846 730	456 991
Summa kassa och bank	846 730	456 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 201 906	1 854 069
SUMMA TILLGÅNGAR	54 289 439	54 630 655

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 950 000	21 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 009 529	3 338 895
Summa bundet eget kapital		24 959 529	25 288 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		909 048	649 983
Årets resultat		69 257	-70 301
Summa fritt eget kapital		978 305	579 682
SUMMA EGET KAPITAL		25 937 834	25 868 577
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 555 672	20 312 052
Summa långfristiga skulder		20 555 672	20 312 052
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 269 390	8 079 150
Leverantörsskulder		129 693	47 896
Skatteskulder		14 659	28 192
Övriga skulder		1 264	1 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	380 927	293 394
Summa kortfristiga skulder		7 795 933	8 450 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 289 439	54 630 655

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	80 år	80 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 181 992	3 181 992
Elintäkter	0	1 120
	3 181 992	3 183 112

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	3	0
	3	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 565	23 277
	Snöröjning/sandning	105 309	95 210
	Gemensamma utrymmen	23 967	26 774
	Garage	0	250
	Sophantering	2 946	0
	Gård	1 198	2 466
	Serviceavtal	40 414	0
	Förbrukningsmateriel	5 599	27 962
	Fordon	439	161
		193 437	176 099
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	28 235	0
	Brf Lägenheter	7 062	0
	Sophantering/återvinning	6 879	3 540
	Lås	7 001	606
	VVS	19 418	12 864
	Värmeanläggning/undercentral	36 194	9 971
	Ventilation	3 924	998
	Elinstallationer	3 828	21 942
	Mark/gård/utemiljö	12 012	0
	Garage/parkering	0	16 780
		124 553	66 701
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	52 500
	Entré/trapphus	68 595	2 700
	Värmeanläggning	0	414 250
	Ventilation	177 840	0
	Mark/gård/utemiljö	0	87 375
	Garage/parkering	42 799	51 625
		289 234	608 450
	Taxebundna kostnader		
	El	39 046	45 690
	Vatten	188 736	178 591
	Sophämtning/renhållning	96 245	109 110
	Grovsopor	14 680	14 138
		338 707	347 529
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 234	82 003
	Kabel-TV	47 776	46 718
		136 010	128 721
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	322 812	311 830
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 404 754	1 639 330

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	612	306
	Juridiska åtgärder	10 038	0
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	40 706	38 688
	Föreningskostnader	6 990	1 326
	Fritids- och trivselkostnader	4 759	1 469
	Förvaltningsarvode	82 110	79 626
	Administration	11 377	8 593
	Korttidsinventarier	2 709	1 596
	Konsultarvode	137 753	36 305
	Föreningsavgifter	100	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	6 020
		303 719	174 354
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	163 500	136 500
	Löner	25 200	18 716
	Sociala kostnader	42 747	40 349
		231 447	195 565
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	689 053	689 053
		689 053	689 053

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 012 800	61 012 800
	Utgående anskaffningsvärde	61 012 800	61 012 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 236 215	-7 547 162
	Årets avskrivningar enligt plan	-689 053	-689 053
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 925 268	-8 236 215
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 087 532	52 776 585
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 610 000	6 610 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 296 000	36 696 000
	Taxeringsvärde mark	31 475 000	31 117 000
		69 771 000	67 813 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 771 000	67 813 000
		69 771 000	67 813 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	17 603	18 206
	Klientmedel hos SBC	1 337 573	1 378 872
		1 355 176	1 397 078
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 338 895	3 046 393
	Reservering enligt stadgar	279 084	271 252
	Reservering enligt stämmobeslut	0	500 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-608 450	-478 750
	Vid årets slut	3 009 529	3 338 895

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,510 %	6 826 750	6 950 250	2022-05-28
SEB	2,230 %	6 826 750	6 950 250	2020-06-28
SEB	1,710 %	6 658 552	6 815 232	2021-05-28
SEB	1,240 %	7 513 010	7 675 470	2024-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		27 825 062	28 391 202	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 269 390	-8 079 150	
		20 555 672	20 312 052	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 994 362 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	39 298 000	39 298 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	96 900	34 900
Sociala avgifter	25 746	10 965
Ränta	5 416	5 747
Avgifter och hyror	252 865	241 782
	380 927	293 394

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

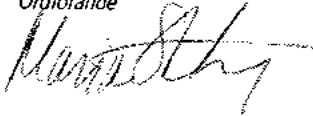
- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019-2048.
- Renovering av balkonger samt bärande stolpar.
- Insynsskydd som ingår i lägenheten kommer bytas vid behov.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

VENDELSÖ den / 2020

Maria Strandberg
Ordförande



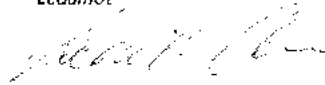
Ann-Mari Karlow
Sekreterare



Annette Arvidsson
Kassör



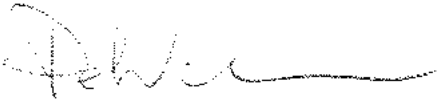
Lenita Andersson
Ledamot



Yvonne Jansson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2020
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Peter Alm Lindström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadrättsföreningen Vendelsö Strand, org.nr 769602-7338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadrättsföreningen Vendelsö Strand för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Vendelsö Strand för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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

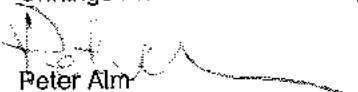
på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 4 juni 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Alm
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 181 000	3 181 992	3 181 000
Övriga intäkter	0	3	0
	3 181 000	3 181 995	3 181 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetskötsel gård beställning	-17 000	-13 565	-15 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-105 309	-90 000
Gemensamma utrymmen	-20 000	-23 967	-9 000
Garage	-1 000	0	0
Sophantering	-4 000	-2 946	-4 000
Gård	-3 000	-1 198	-6 000
Serviceavtal	-40 000	-40 414	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	-5 599	-8 000
Fordon	0	-439	0
	-145 000	-193 437	-133 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-72 000	-28 235	-62 000
Brf Lägenheter	0	-7 062	0
Sophantering/återvinning	0	-6 879	0
Lås	0	-7 001	0
VVS	0	-19 418	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-36 194	0
Ventilation	0	-3 924	0
Elinstallationer	0	-3 828	0
Mark/gård/utemiljö	0	-12 012	0
	-72 000	-124 553	-62 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-68 595	0
Ventilation	0	-177 840	0
Tak	-500 000	0	0
Balkonger/altaner	-200 000	0	0
Garage/parkering	0	-42 799	0
	-700 000	-289 234	0
Taxebundna kostnader			
El	-48 000	-39 046	-40 000
Vatten	-179 000	-188 736	-159 000
Sophämtning/renhållning	-114 000	-96 245	-100 000
Grovsopor	-15 000	-14 680	-17 000
	-356 000	-338 707	-316 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-88 234	-74 000
Kabel-TV	-49 000	-47 776	-48 000
	-135 000	-136 010	-122 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-322 869	-322 812	-315 000
	-322 869	-322 812	-315 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-612	-7 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-10 038	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-41 000	-40 706	-43 000
Föreningskostnader	-2 000	-6 990	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-4 759	-4 000
Förvaltningsarvode	-84 000	-82 110	-81 000
Administration	-10 000	-11 377	-32 000
Korttidsinventarier	0	-2 709	0
Konsultarvode	0	-137 753	0
Föreningsavgifter	0	-100	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 140	0
	-147 000	-303 719	-170 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-19 000	-25 200	-9 000
Styrelsearvode	-141 900	-139 500	-137 000
Övriga arvoden	0	-24 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-50 500	-42 747	-45 000
	-211 400	-231 447	-193 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-690 000	-689 053	-690 000
	-690 000	-689 053	-690 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 779 269	-2 628 972	-2 001 000
RÖRELSERESULTAT	401 731	553 023	1 180 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Låneräntor	-462 000	-483 790	-585 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
	-462 000	-483 766	-585 000
RESULTAT	-60 269	69 257	595 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE