

# ÅRSREDOVISNING 2022



Orgnr: 71 64 00-1203



Årsredovisning för  
**Brf Vändkretsen**  
716400-1203

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Vändkretsen i Danderyd, 716400-1203, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2019.

### Föreningens fastighet

Föreningen innehar fastigheten Kräftan 1 m. fl. i Danderyds kommun.

Föreningens fastighet består av 17 flerbostadshus i 3-9 våningar med totalt 415 bostadsrätter samt 12 lokaler. Föreningen disponerar 208 parkeringsplatser och 62 garage. Den totala boytan är 27 064 kvm och lokalytan 984 kvm och garageytan 950 kvm.

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	415	27 064
Lokaler	12	984
Garage	62	950
P-Platser	208	-
<b>Totalt</b>	<b>697</b>	<b>28 998</b>

### Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök - 76 st  
2 rum och kök - 85 st  
3 rum och kök - 195 st  
4 rum och kök - 35 st  
5 rum och kök - 21 st  
6 rum och kök - 3 st

### Fastighetsadresser

Kevingeringen 1 - 27  
Kevingeringen 10 - 26  
Kevingeringen 29 - 83

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2022 uppgick till 1 519 kr per lägenhet. Beloppet indexerar årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 643 634 000 kr, varav byggnadsvärdet är 312 800 000 kr och markvärde 330 834 000 kr. Värdeår är 1958.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har till och med 2021-12-31 haft avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Ny förvaltare från 2022 är Renew Service AB. Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika firmor.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har till och med 2021-12-31 haft avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastum Teknik AB. Ny förvaltare från 2022 är Cemi AB.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Länsstyrelsen i Stockholms län den 17 april månad 1961. Den 16 september 1993 är den överläst till Bolagsverket.

### Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 595 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras enligt framtagna underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

För- och efternamn	Funktion	Mandattid
Olle Reichenberg	Ordförande	Årsstämma 2024
Thomas Björn	Ledamot	Årsstämma 2024
Christer Hultblad	Ledamot	Årsstämma 2023
Inger Lindbäck	Ledamot	Årsstämma 2024
Jonathan Myhr	Ledamot	Årsstämma 2023
Anders Rosenberg	Ledamot	Årsstämma 2023
Lars Stockhaus	Ledamot	Årsstämma 2024
Fanny Edenbro	Suppleant	

### Firmatecknare

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

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 565 st medlemmar.

### Revisorer

Av stämman vald internrevisor Maud Randel med ersättare Gun Kellam.

Av stämman vald revisor WeAudit Sweden AB, Henrik Ahnkron som huvudansvarig.

### Valberedning

Valberedning utgörs av Anton Estam, Gun Kellam och Anders Svensson med Anton Estam som sammankallande.

## Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i Tkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 457	17 085	17 085	16 892	16 773
Årets resultat	2 265	363	2 650	806	2 503
Fond för yttre underhåll	20 453	20 261	17 750	16 944	14 441
Fastighetslån, kr/kvm totalyta	424	443	463	484	205
Räntekänslighet %	0,7	0,7	0,7	0,8	0,3
Soliditet %	74	74	70	67	78
Årsavgift bostäder, kr/kvm	556	556	555	549	539

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Fond för yttre underhåll

Man sparar till framtida kostsamma underhållsåtgärder. När sedan en större underhållsåtgärd behöver göras, plockar man ut och använder dessa fondpengar. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta.

#### Räntekänslighet

En indikation på hur många procent intäkterna bör höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

### Förändring eget kapital

	Insbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 266 260	10 080 198	20 261 629	4 012 564	363 153
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			191 652	171 501	-363 153
Årets resultat	-	-	-	-	2 265 492
	<b>12 266 260</b>	<b>10 080 198</b>	<b>20 453 281</b>	<b>4 184 065</b>	<b>2 265 492</b>

## Händelser under året

### Nya förvaltare

I slutet av 2021 genomförde styrelsen en upphandling av teknisk och ekonomisk förvaltare. Resultatet blev att Cemi AB sedan den 1 januari 2022 ansvarar för teknisk förvaltning och fastighetsförvaltning, medan Renew Service AB handhar den ekonomiska förvaltningen.

### Bygg

Läget gällande den undermåligt utförda renoveringen av garagegolven i föreningen är följande: Slutbesiktning genomfördes den 10 december 2020, vilken gav ett godkänt resultat. Styrelsen delade dock inte den bedömningen och har därför innehållit en betydande del av det av entreprenören fakturerade beloppet. En sk särskild besiktning, som genomfördes under 2021 på initiativ av föreningen, visade att det föreligger brister gällande renoveringen av i stort sett samtliga garagegolv. Under sommaren 2021 försattes entreprenörens bolag i konkurs. Konkursförvaltarens arbete är ännu inte avslutat. Styrelsens inställning är att renoveringen inte är avslutad och att felen ska avhjälpas. Styrelsen har som rådgivare anlitat en jurist med entreprenadjuridik som specialitet.

### Mark och trädgård

Styrelsen har genomfört upphandling av mark- och trädgårdsentreprenör. Ny entreprenör från den 1 april 2022 är Kasama AB.

### Installationsunderhåll

Under året har föreningen installerat nytt digitalt låssystem samt ny digital tvättstugebokning. Arbetet har utförts av Swedsecur, efter genomförd upphandling. Styrelsen beslutade under hösten att en ny hiss i KR 25 ska installeras under 2023. Hissen, som i stort sett är från när fastigheten byggdes, drabbades under sensommaren och hösten av återkommande driftstörningar.

### Miljö

Styrelsen vill än en gång uppmana alla boende att se till att Återvinningsrummet vid KR 41 hålls snyggt, genom att lägga rätt avfall i rätt kärl och vika ihop och platta till kartonger.

### Trivsel

Föreningen har under året haft grupper för följande aktiviteter:

Gym  
Vävstuga  
Snickeriverkstad  
Trivselgruppen

### Information

Aktuellt i Vändkretsen (AiV), som är föreningens medlemstidning, har under året utkommit med sex nummer. För att få ut information snabbt har anslag i portar även satts upp vid behov. Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt.

### Övrigt

Arbetet med att upprätta en underhållsplan för föreningen inleddes under 2022 och är nu slutfasen. En besiktning av skyddsrummen inom föreningen har genomförts under året.

### Överlåtelser

Av föreningens 415 bostadslägenheter har 25 st överlåtit under året. 16 st andrahandsuthyrningar har beviljats.

### Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna har varit oförändrade under ÅR 2022.

## Framtida utveckling

Den 1 januari 2023 höjdes lägenhetsavgifterna i föreningen med 10%. Höjningen beror på den ökande inflationen och de kostnadsökningar som följer på den, exempelvis gällande de olika entreprenadavtal som föreningen har.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	4 184 065
Årets resultat	2 265 492
	<hr/> 6 449 557
<b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Att disponera	6 449 557
lanspråkstagande av underhållsfonden	740 261
Reservering till underhållsfonden	-900 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 6 289 818
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	20 453 281
Årets förändring enligt ovanstående disposition	159 739
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<hr/> 20 613 020

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	17 457 489	17 084 835
Övriga rörelseintäkter	3	944 991	49 815
		<u>18 402 480</u>	<u>17 134 650</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-10 331 558	-10 796 955
Planerat Underhåll	6	-740 261	-814 235
Övriga externa kostnader	5	-1 735 111	-2 134 329
Fastighetskatt		-698 385	-689 825
Personalkostnader		-473 126	-474 381
Avskrivningar och utrangeringar	7	-2 004 088	-1 799 100
<b>Operating profit</b>		<u>2 419 952</u>	<u>425 825</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-154 460	-62 672
<b>Profit after financial items</b>		<u>2 265 492</u>	<u>363 153</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>2 265 492</u>	<u>363 153</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	12 946 154	13 161 513
Fastighetsförbättringar	10	39 592 925	38 306 844
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar	12	2 991 541	5 201 594
		<u>55 530 620</u>	<u>56 669 951</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>55 530 620</u>	<u>56 669 951</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		8 323	31 023
Övriga fordringar	13	188 806	5 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	516 698	401 446
Avräkningskonto förvaltning		-	3 869 457
		<u>713 827</u>	<u>4 307 515</u>
<b>Kassa och bank</b>	15	10 053 982	2 575 831
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>10 767 809</u>	<u>6 883 346</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>66 298 429</u>	<u>63 553 297</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		12 266 260	12 266 260
Upplåtelseavgifter		10 080 198	10 080 198
Fond för yttre underhåll		20 453 281	20 261 629
		<u>42 799 739</u>	<u>42 608 087</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		4 184 065	4 012 564
Årets resultat		2 265 492	363 153
		<u>6 449 557</u>	<u>4 375 717</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>49 249 296</u>	<u>46 983 804</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	16	11 479 500	12 023 900
Leverantörsskulder		1 522 047	1 196 171
Skatteskulder		15 373	29 978
Övriga kortfristiga skulder	17	1 333 252	1 182 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 698 961	2 136 996
		<u>17 049 133</u>	<u>16 569 493</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>66 298 429</u>	<u>63 553 297</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 265 492	363 153
Avskrivningar återföres		2 004 088	1 799 100
Förändring skatteskuld/fordran		-14 605	-41 089
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>4 254 975</b>	<b>2 121 164</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		22 700	94 456
Förändring av kortfristiga fordringar		-298 469	20 161
Förändring av leverantörsskulder		325 876	-466 462
Förändring av kortfristiga skulder		712 769	-881 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 017 851</b>	<b>887 844</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-864 757	-2 393 526
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-864 757</b>	<b>-2 393 526</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-544 400	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-544 400</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 608 694</b>	<b>-1 505 682</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 445 288</b>	<b>7 950 970</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 053 982</b>	<b>6 445 288</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskrivningsplan</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	2038-2118
Tvättstuga	Linjär	Slutavskrivet
Fastighetsförbättringar	Linjär	2036-2071

#### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 519 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2022-12-31	2021-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	361 783	315 975
Valberedning arvode	-	7 525
Mötesarvode	3 850	38 253
Övriga arvoden och ersättningar	1 706	1 374
Arbetsgivaravgifter	105 787	111 254
	<b>473 126</b>	<b>474 381</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgift, Bostad	15 050 349	15 079 730
Hysesintäkt, Lokal	646 746	625 569
Hysesintäkt, Garage- och parkeringsplatser	1 686 834	1 307 171
Hysesintäkt, Förråd	73 560	72 365
	<b>17 457 489</b>	<b>17 084 835</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Andrahandsupplåtelse	37 886	48 411
Myndighetsbidrag (Naturvårdsverket Laddstolpar)	60 600	-
Ersättning rättsskydd	578 587	-
Övrigt	267 918	1 404
<b>Summa</b>	<b>944 991</b>	<b>49 815</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	39 613	373 328
Marksskötsel	635 010	596 259
Portstädning	535 948	514 491
Vinterskötsel	83 531	213 916
Service- och besiktningsavtal	155 851	176 462
Övriga avtal	21 133	-
Fastighetsreparationer	833 069	1 039 304
Fastighetsel	1 128 305	780 662
Uppvärmning	4 049 720	4 207 250
Vatten och avlopp	735 549	794 888
Avfallshantering	549 090	599 542
Fastighetsförsäkring	436 535	503 051
Vattenskador och självrisker	34 284	67 000
Kabel-TV och bredband	923 212	888 531
Övrig Drift	170 708	42 271
	<b>10 331 558</b>	<b>10 796 955</b>

### Not 5 Externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsarvode	182 721	109 705
Ekonomisk Förvaltning	345 612	293 124
Teknisk Förvaltning	320 820	955 614
Övriga förvaltningskostnader	296 304	-
Bankkostnad	11 229	2 081
Juridisk konsultationskostnad	27 500	591 834
Datakommunikation/Telefoni	27 267	29 014
Medlems- och föreningsavgift	12 750	26 399
Årsstämmokostnad	80 582	75 022
Konsultkostnad	390 518	-
Övriga kostnader	39 808	51 536
	<b>1 735 111</b>	<b>2 134 329</b>

### Not 6 Planerat Underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Utfört underhåll Fasad	371 700	-
Utfört underhåll Fönster	102 500	23 750
Utfört underhåll Mark	-	142 931
Utfört underhåll Värme	-	136 250
Utfört underhåll Övrigt	266 061	511 304
<b>Summa</b>	<b>740 261</b>	<b>814 235</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	215 359	215 359
Fastighetsförbättringar	1 788 729	1 583 742
	<b>2 004 088</b>	<b>1 799 101</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	148 432	66 917
Övriga räntekostnader	6 028	-4 245
<b>Summa</b>	<b>154 460</b>	<b>62 672</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
- Vid årets början	25 000 000	25 000 000
	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
Akkumulerade avskrivningar		
- Vid årets början	-11 838 487	-15 497 505
- Justering avskrivning	-	3 874 376
- Årets avskrivning	-215 359	-215 358
	<b>-12 053 846</b>	<b>-11 838 487</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader</b>	<b>12 946 154</b>	<b>13 161 513</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader - bostäder	312 800 000	257 600 000
Byggnader - mark	330 834 000	249 834 000
	<b>643 634 000</b>	<b>507 434 000</b>

Taxeringsvärdet fastslås vart tredje år och ska utgöra 75 procent av fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet baseras i sin tur på de genomsnittliga priserna, under de två senaste åren, på liknande fastigheter i området. Redovisade taxeringsvärden från 2022 är förändrade då ny fastighetsdeklaration inlämnats. Således sker nästa förändring år 2025.

## Not 10 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 733 468	47 733 468
- Årets anskaffning Porttelefoni	384 450	-
- Omklassificering från pågående anläggning Porttelefoni	2 690 360	-
	<b>50 808 278</b>	<b>47 733 468</b>
Ingående avskrivningar	-9 426 624	-7 842 882
- Årets avskrivningar	-1 788 729	-1 583 742
	<b>-11 215 353</b>	<b>-9 426 624</b>
<b>Bokfört värde Fastighetsförbättringar</b>	<b>39 592 925</b>	<b>38 306 844</b>



### Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
-Vid årets början	307 368	307 368
	<u>307 368</u>	<u>307 368</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-307 368	-307 368
	<u>-307 368</u>	<u>-307 368</u>
<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>	<b>5 201 594</b>	<b>2 808 068</b>
Årets anskaffning, Porttelefoni	-	2 393 526
Årets anskaffning, Garage	-	-
Årets anskaffning, Hiss	480 307	-
Omfört till Fastighetsförbättringar, Porttelefoni	-2 690 360	-
<b>Bokfört värde Pågående anläggningar</b>	<b>2 991 541</b>	<b>5 201 594</b>

### Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	103 806	5 589
Övriga kortfristiga fordringar	85 000	-
	<u>188 806</u>	<u>5 589</u>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsjour	-	7 455
Kabel-TV och bredband	77 877	75 117
Fastighetsförsäkring	300 766	242 513
IT-tjänster	-	2 450
Serviceavtal	39 962	39 631
Telefon	-	4 345
Larm	-	5 537
Medlemskap	12 940	12 750
Snöröjning	-	11 648
Övrigt	85 153	-
	<u>516 698</u>	<u>401 446</u>

### Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 177	2 177
Handelsbanken	2 298 609	2 555 327
Swedbank	7 753 196	18 327
	<u>10 053 982</u>	<u>2 575 831</u>

## Not 16 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Stadshypotek	499180	2,47%	Rörlig räntevillkor	4 673 000	4 897 000
Stadshypotek	449106	2,82%	Rörlig räntevillkor	6 806 500	7 126 900
				<b>11 479 500</b>	<b>12 023 900</b>

Nästa års beräknade amortering -544 400

Nästa års låneomsättning -10 935 100

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del -**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 757 500

### *Fastighetsinteckningar*

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	13 633 000	13 633 000
Varav obelånade	5 862 000	5 862 000
<b>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>	<b>19 495 000</b>	<b>19 495 000</b>

## Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Källskatt	53 491	34 201
Arbetsgivaravgift	49 079	35 822
Depositionsavgifter	23 825	23 825
Övriga skulder entreprenör	1 088 600	1 088 600
Övriga kortfristiga skulder	118 257	-
	<b>1 333 252</b>	<b>1 182 448</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 706 598	47 389
Upplupen räntekostnad	47 567	10 751
Upplupen el	156 317	109 630
Upplupen värme	624 732	671 557
Upplupen renhållning	98 747	115 873
Upplupen revisionsarvode	65 000	65 000
Upplupen reparation	-	38 619
Upplupen snöröjning	-	29 499
Upplupen förvaltning	-	3 563
Övriga upplupna kostnader	-	1 045 115
	<b>2 698 961</b>	<b>2 136 996</b>

## Underskrifter

Danderyd 2023 - .....

.....  
Olle Reichenberg  
Styrelseordförande

.....  
Thomas Björn

.....  
Christer Hultblad

.....  
Inger Lindbäck

.....  
Jonathan Myhr

.....  
Anders Rosenberg

.....  
Lars Stockhaus

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-.....

.....  
Maud Randel  
Av stämman vald revisor

.....  
Henrik Ahnkron  
WeAudit Sweden AB

# Verifikation av digital signering

För transaktion d0d4abd9-de1c-4c53-9695-cdde0b0e51c0

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR 2022 BRF Vändkretsen via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2023-05-04 13:26:00 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-05-07**.

### Rosenberg, Anders

andersrosenberg@msn.com

2023-05-04



### Björn, Gunnar Thomas

thomas@idrottenskraft.se

2023-05-04



### Hultblad, Christer Erik

sailstockholm@gmail.com

2023-05-05



### Myhr, Max Jonathan Sophokles

jonathan.myhr@gmail.com

2023-05-04



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

# Verifikation av digital signering

För transaktion d0d4abd9-de1c-4c53-9695-cdde0b0e51c0

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR 2022 BRF Vändkretsen via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2023-05-04 13:26:00 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-05-07**.

**Lindbäck, Karin Inger**

inger.k.lindback@gmail.com

2023-05-04



**Stockhaus, Lars Börje**

sstoc1@gmail.com

2023-05-04



**Reichenberg, Olof Alfred Hugo Svante**

olle.reichenberg@svenskakyrkan.se

2023-05-04



**Randel, Maud**

maudrandel@gmail.com

2023-05-07



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av veriferingen.

## Verifikation av digital signering

För transaktion d0d4abd9-de1c-4c53-9695-cdde0b0e51c0

Nedan framgår verifikat för signering av dokument ÅR 2022 BRF Vändkretsen via signeringstjänsten WeSign.

### Information om signering

Signering initierades 2023-05-04 13:26:00 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-05-07**.

**Ahnkron, Per Henrik Alexander**

henrik.ahnkron@weaudit.se

2023-05-05



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN

Org.nr 716400-1203

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄNDKRETSEN för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 VÄNDKRETSEN för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm signerad vid det datum som framgår av den digitala signaturen

WeAudit Sweden AB

---

Henrik Ahnkron  
Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion 9aab3ccc-7de2-4b23-9abb-737b2aa509f6

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB WK Revision 2022 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2023-05-07 16:12:24 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-05-08**.

**Ahnkron, Per Henrik Alexander**

henrik.ahnkron@weaudit.se

2023-05-08



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

# Granskningsrapport

BRF Vändkretsen,

Org nr 716400-1203

Jag har i egenskap av internrevisor/lekmannarevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2022.

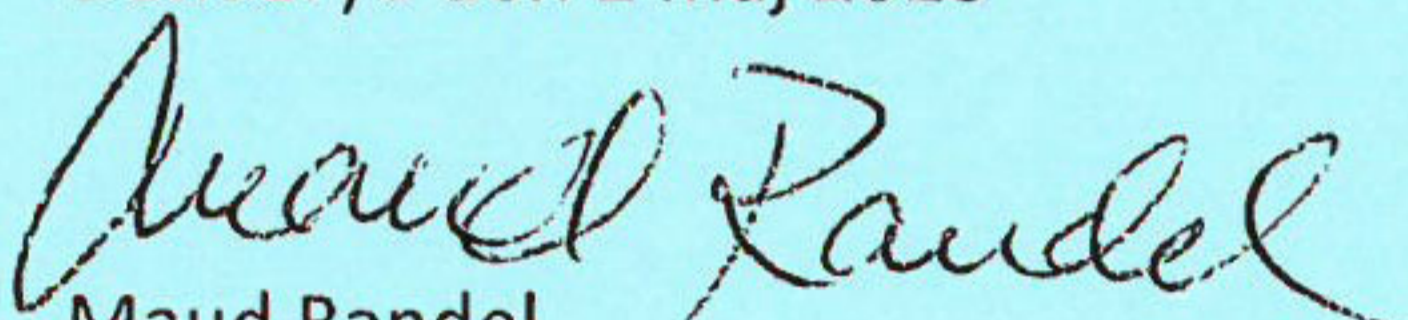
Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt sätt, och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för följande uttalanden:

Jag bedömer att föreningens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt, samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Danderyd den 2 maj 2023

  
Maud Randel

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**VÄNDKRETSEN**  
KEVINGERINGEN 41, 182 50 DANDERYD  
[www.vandkretsen.se](http://www.vandkretsen.se)