

ÅRSREDOVISNING

Brf Vendestigen

Org nr 769618-3834

2023-01-01 – 2023-12-31

GM
FY
MOB
CMB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendestigen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens sextonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-02-21. Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun. Den ekonomiska planen upprättades 2008-04-23 och registrerades 2008-06-16. Stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-08-28.

Föreningen beviljades 2008-03-14 lagfarten till fastigheten Reidmar 4, Danderyd. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft löpande underhållsarbete med bibehållet stort kostnadsfokus. Föreningen ansvarar exempelvis själv för trädgårdsskötsel med bl.a. plantering och klippning av gräsmattan.

Under 2023 har avgiftshöjningar gjorts med 50% från och med 1 april.

Avtalet med CFAB City Förvaltning AB angående fastighetsskötsel och städning är uppsagt och löper ut 2024-03-31. Från 2024-04-01 ombesörjs fastighetsskötsel och städning av Bredblick Förvaltning Stockholm AB.

Vår- och höststädning är en god tradition i föreningen då många deltar och bidrar till gemensam trivsel.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-16

Mats-Olof Engarås	ordförande
Anders Abelson	sekreterare
Eva Melin	ledamot
Georg Mörner	ledamot
Marie Oddsson	suppleant
Gunilla Rotzius	suppleant

Under 2023 har elva styrelsesammanträden protokollförts.

Styrelsearvoden har ej utgått.

EM GM
MOB
[Signature]

Revisor

Föreningens revisor är Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB. Revisorn är ny för föreningen och utsågs vid en extra föreningsstämma 2024-01-30 då ordinarie föreningsstämma ligger för sent i tiden för att hinna revidera föreningens verksamhetsår 2023.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lennart Werkell (sammankallande) och Henrik Pompeius.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Reidmar 4 med adresser Vendestigen 1 och 3, Djursholm. Ursprungsbyggnaden uppfördes av Konsum år 1917 och var tänkt som en filial till huvudbutiken på Vendevägen. Påbyggnadsdelen som är ritad i samma stil stod klar 2008. Byggnaden innehåller 18 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 633 m² och med följande fördelning:

Bostad	1,5 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal	1	5	8	2	2	18
S:a yta	62	329	666	304	272	1 633

Till fastigheten hör 18 parkeringsplatser varav nio är carportplatser med uteförråd, samt fem gästparkeringar, cykelrum, tvättstuga, barnvagnsförråd och soprum. Varje lägenhet har källarförråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Försäkringar med ansvarsförsäkring för styrelsen.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 52 584 000 kr (föregående år 52 584 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	33 000	425	33 425
Mark	18 800	359	19 159
Summor	51 800	784	52 584

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 64 tkr (ca 38 tkr).

Inga underhållsarbeten har utförts under året.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Byggnaden totalrenoverades under 2008 och hittills har större underhåll ej varit nödvändigt. Föreningens underhållsplan omfattar åren 2014 – 2044 och reviderades senast 2015-11-12. Planen innehåller underhållskostnader för år 2024 på sammanlagt kr. 200,000 varav 140,000 är för målning av tvättstuga samt utbyte av tvättstugemaskiner, resterande 60,000 är kostnad för nya tätningsslistor runt samtliga fönster och balkongdörrar. Styrelsen anser att det planerade underhållet för år 2024 ej är nödvändigt och att budgeterade 60,000 för löpande reparationer täcker årets underhåll såvida inget oförutsett sker.

AWL
EM MOE
A

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av CFAB City Förvaltning AB.
Vinterskötsel har ombesörjts av Nice Garden i Danderyd AB.

Fastigheten är ansluten till Telias bredbandnät. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften.

Fastigheten är obelånad sedan föreningens startår 2008.
Uttagna panter 3 300 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Bostadsrättsföreningen är ur skattehänseende ett s k privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 18 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Föreningen har under året upplåtit 9 st carports och 13 st parkeringsplatser med hyresrätt.

Medlemsinformation	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	25	24
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 0	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	25	25

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 102 377	802 665	793 206	742 960
Resultat efter finansiella poster	21 345	- 699 923	- 373 584	- 164 080
Balansomslutning	66 458 022	66 427 367	67 139 890	67 358 848
Kassa och bank	744 947	430 240	850 811	776 185
Soliditet	99%	99%	99%	99%
Skuldkvot	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	0	0	0
Belåningsgrad	0%	0%	0%	0%
Räntekänslighet	0%	0%	0%	0%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt 31/12	669	446	429	429
Årsavgifternas andel av tot intäkter	83%	88%	88%	88%
Energikostnad kr/m ² (tot)	237	337	236	123
Sparande kr/ m ² (tot)	193	- 147	- 8	79

Årsavgiften har höjts med 4% fr o m 2022-10-01.
Årsavgiften har höjts med 50% fr o m 2023-04-01.

AM
EM MOB
g

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 000 000	467 026	-2 661 235	-699 923	66 105 868
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		48 990	-48 990		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-167 325	167 325		
Balanseras i ny räkning			-699 923	699 923	
Årets resultat				21 345	21 345
Belopp vid årets utgång	69 000 000	348 691	-3 242 823	21 345	66 127 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 242 823
Årets resultat	21 345
Summa	- 3 221 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (30 kr per kvm)	48 990
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 3 270 468
Summa	- 3 221 478

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

EM AM MOB C
M

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 102 377	802 665
Övriga rörelseintäkter	2	<u>99 670</u>	<u>1 207</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 202 047	803 872
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 893 851	- 1 213 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 293 050</u>	<u>- 293 050</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 186 901	- 1 506 083
<i>Rörelseresultat</i>		15 146	- 702 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		<u>6 199</u>	<u>2 288</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		6 199	2 288
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		21 345	- 699 923
<i>Årets resultat</i>		21 345	- 699 923

EM GUN MSE G

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>65 676 170</u>	<u>65 969 220</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		65 676 170	65 969 220
Summa anläggningstillgångar		65 676 170	65 969 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		439	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>36 466</u>	<u>27 907</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		36 905	27 907
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>744 947</u>	<u>430 240</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		744 947	430 240
Summa omsättningstillgångar		781 852	458 147
SUMMA TILLGÅNGAR		66 458 022	66 427 367

EM AM NOB G

[Handwritten signature]

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 000 000	69 000 000
Fond för yttre underhåll		<u>348 691</u>	<u>467 026</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		69 348 691	69 467 026
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 242 823	- 2 661 235
Årets resultat		<u>21 345</u>	<u>- 699 923</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 221 478	- 3 361 158
SUMMA EGET KAPITAL		66 127 213	66 105 868
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		90 861	78 321
Skatteskulder	7	36 442	35 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>203 506</u>	<u>207 996</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		330 809	321 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 458 022	66 427 367

EM AM MSE A



Kassaflödesanalys

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	15 146	- 702 211
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>293 050</u>	<u>293 050</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	308 196	- 409 161
Erhållen ränta och utdelning	6 199	2 288
Erlagd ränta	0	0
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	314 395	- 406 873
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 8 998	- 1 098
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>9 310</u>	<u>- 12 600</u>
Förändring av rörelsekapitalet	312	- 13 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 707	- 420 571
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	314 707	- 420 571
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	314 707	- 420 571
Likvida medel vid årets början	<u>430 240</u>	<u>850 811</u>
Likvida medel vid årets slut	744 947	430 240
Varav kassa och bank	744 947	430 240
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

EM AM MOE G

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 48 990 kr motsvarande 30 kr per kvadratmeter bostadsyta. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 200 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 001 157	707 112
Energiintäkter elbil	13 200	11 880
Hyresintäkter parkeringsplatser	88 020	83 673
Summa	1 102 377	802 665

I årsavgiften ingår el för uppvärmning, vatten samt bredband.

EM MOE GUM

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Erhållet elstöd	99 670	0
Överlåtelseavgifter	0	1 207
Summa	99 670	1 207

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning	103 562	133 677
Hisstillsyn	14 507	16 795
Snöröjning	64 875	57 715
Gårdskostnader	17 211	24 480
Elavgifter, belysning och uppvärmning	347 733	512 006
Vatten	39 422	37 951
Renhållning hushållssopor	22 777	22 402
Renhållning grovsopor	14 465	13 064
Löpande reparationer fastigheten	49 872	0
Reparationer hiss	14 858	38 421
Övriga fastighetskostnader	8 029	10 872
Fastighetsavgift/-skatt	36 442	35 182
Fastighetsförsäkring	51 832	46 092
Bredband	<u>46 995</u>	<u>46 260</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	832 580	994 917
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	37 861	34 145
Revision	11 500	6 000
Övriga förvaltningskostnader	9 157	8 406
Bankavgifter	<u>2 753</u>	<u>2 240</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	61 271	50 791
<i>Summa driftskostnader</i>	893 851	1 045 708
<i>Underhållskostnader</i>		
OVK-besiktning (2022)	0	9 825
Hissrenovering (2022)	<u>0</u>	<u>157 500</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	0	167 325
Summa	893 851	1 213 033

Ern
 gmn
 MOB A

MP

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 900 000	68 900 000
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	68 900 000	68 900 000
Ingående avskrivningar	- 2 930 780	- 2 637 730
Årets avskrivningar	<u>- 293 050</u>	<u>- 293 050</u>
Utgående avskrivningar	- 3 223 830	- 2 930 780
Redovisat värde	65 676 170	65 969 220

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	33 425 000	33 425 000
Mark	<u>19 159 000</u>	<u>19 159 000</u>
Summa	52 584 000	52 584 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Bredband per februari	7 920	7 710
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 490	4 490
Hisstillsyn per juni	5 993	0
Fastighetsförsäkring per april	18 063	15 707
Summa	36 466	27 907

Not 6 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	232 826	224 306
Handelsbanken e-kapitalkonto	402 974	0
Collector Bank sparkonto	109 147	205 934
Summa	744 947	430 240

Not 7 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	36 442	35 182
Summa	36 442	35 182

Em AM
MOB A

MP

**Not 8 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad elavgifter	55 021	112 513
Upplupen kostnad grovsopor	1 232	1 167
Upplupen bankavgift	170	186
Upplupen kostnad hushållssopor	5 469	4 843
Upplupen kostnad fastighetsskötsel o. städning	6 275	5 975
Förutbetalda avgifter och hyror	122 839	77 312
Beräknad upplupen kostnad revision	12 500	6 000
Summa	203 506	207 996

Djursholm den 10/4 2024.



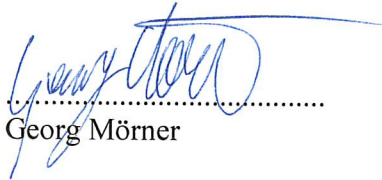
Mats-Olof Engarås
Ordförande



Anders Abelson



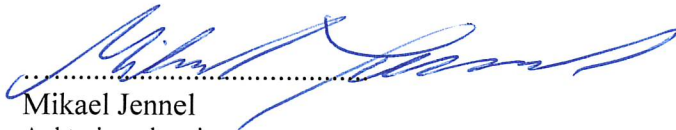
Eva Melin



Georg Mörner

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2024.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	1092,2	1001,1	1001,1	707,1	700,1	656,8	619
Energiintäkter	13,2	13,2	13,2	11,9	10,9	4,0	4
Hysesintäkter parkering	88,0	88,0	88,0	83,7	82,2	82,2	82
Övriga intäkter	0	99,7	0	1,2	3,5	1,4	1
S:a intäkter	1193,4	1202,0	1102,3	803,9	796,7	744,4	706
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel o. städning	-140,0	-103,6	-157,0	-133,6	-86,9	-113,4	-111
Hisstillsyn	-12,0	-14,5	-12,0	-16,8	-12,0	-14,1	-12
Snöröjning	-60,0	-64,9	-60,0	-57,7	-36,9	0	-41
Gårdskostnader	-25,0	-17,2	-25,0	-24,5	-24,0	-30,2	-20
Elavgifter	-400,0	-347,7	-563,0	-512,0	-345,2	-166,3	-227
Vatten	-42,0	-39,4	-47,0	-37,9	-40,4	-35,1	-35
Hushållssopor	-25,0	-22,8	-28,0	-22,4	-24,4	-20,7	-19
Grovsopor	-15,0	-14,5	-14,0	-13,1	-12,0	-11,6	-11
Reparationer fastigheten	-60,0	-49,9	-50,0	0	-11,6	-32,9	-20
Reparationer hiss	-15,0	-14,8	0	-38,4	-33,6	-19,9	-25
Övr fastighetskostnader	-5,0	-8,0	-5,0	-10,9	-13,4	-6,4	-7
Fastighetsavgift/-skatt	-37,2	-36,4	-36,4	-35,2	-26,3	-25,7	-25
Fastighetsförsäkring	-55,0	-51,8	-50,0	-46,1	-43,7	-41,6	-38
Bredband	-51,0	-47,0	-49,0	-46,2	-46,3	-46,1	-46
Förvaltning	-40,0	-37,9	-37,0	-34,1	-33,6	-32,5	-32
Revision	-15,0	-11,5	-6,0	-6,0	-5,0	-5,0	-5
Övriga förvaltningskostnader	-9,0	-9,2	-8,0	-8,4	-13,8	-13,3	-7
Bankavgifter	-2,4	-2,7	-2,2	-2,4	-3,0	-2,1	-2
S:a driftskostnader	-1008,6	-893,8	-1149,6	-1045,7	-812,1	-616,9	-683
Driftsresultat	184,8	308,2	-47,3	-241,8	-15,4	127,5	23
Ränte- o kapitalintäkter	9,3	6,2	2,0	2,3	2,2	1,5	0
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0
S:a finansiella intäkter & kostnader	9,3	6,2	2,0	2,3	2,2	1,5	0
Kassaflöde från driftsverksamhet	194,1	314,4	-45,3	-239,5	-13,2	129,0	23
Underhållskostnader	0	0	0	-167,3	-67,3	0	-39
Resultat före avskrivningar	194,1	314,4	-45,3	-406,8	-80,5	129,0	-16
Avskrivningar	-293,1	-293,1	-293,1	-293,1	-293,1	-293,1	-293
Redovisat resultat	-99,0	21,3	-338,4	-699,9	-373,6	-164,1	-309

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vendestigen

Org.nr 769618-3834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vendestigen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-03-28 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vendestigen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2024-04-11



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor