

# BRF Fredriksberg Vendelsö

Org.nr: 716420-5077

## Årsredovisning 2022 / 2023

Räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 8    |
| Balansräkning          | 9    |
| Noter                  | 11   |

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fredriksberg Vendelsö, organisationsnummer 716420-5077, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Haninge Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1989

Ekonomisk plan registrerades år 1989

Föreningens stadgar registrerades år 2023

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Ordförande | Karin Elisabet Kantén      |
| Ledamot    | Elena Anatolyevna Borgelin |
| Ledamot    | Regina Margareta Schmidt   |
| Suppleant  | Liljam Olivera Bring       |
| Suppleant  | Rolf Olof Gunnar Fallmark  |

Torgny Floser vald på föreningstämman 2022 avgick självmant 2023-10-05 ur styrelsen.

Emmelie Landgren Avgick 202311 pga flytt, avregistrerad förrän 2024-01.

### Styrelsemöten

202207-202212 8 st möten i lokalen

202301-202306 8 st möten i lokalen

### Revisor

|        |                           |
|--------|---------------------------|
| Extern | Per Engzell               |
|        | Engzells Revisionsbyrå AB |

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Mårten Ter Borch och Gunnel Färdig.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-14 .

Extra stämma hölls 2023-01-25 .

Vid extrastämman beslutades om Extrastämma nr 1 - nya stadgarna, Extrastämma nr 2 - föreningens nya namn

.

## Förvaltning

### Avtal

### Leverantör

|                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning              | allabrf.se                     |
| Teknisk förvaltning                | Sveriges Fastighetsförvaltning |
| Besiktning och underhållsplanering | Sustend                        |

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Söderby 1:824

## Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Protecton

Trafikförsäkring Folksam för åkgräsklippare med dragkrok och förare

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

## Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1989

Totalyta (m<sup>2</sup>): 18 588

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|         | Antal | Total yta m <sup>2</sup> |
|---------|-------|--------------------------|
| 1 rok   | 33    | 1 402.5                  |
| 1,5 rok | 11    | 561                      |
| 2 rok   | 33    | 1 815                    |
| 4 rok   | 11    | 990                      |
| Summa   | 88    | 4 768.5                  |

## Garage och P-platser

### Antal platser

125

14

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

2022 Teknisk förvaltare Riksbyggen 2023 Underhållsplan via Sustend, Besiktning- och underhållsplanering. En underhållsplan hålls aktiv och kan ändras och anpassas allt eftersom.

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

| Åtgärd                                                                               | År               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Rengöring utsidan av balkongerna samt miljöbehandling                                | 2019             |
| Nya hängrännor, stuprör, byte rötskadat virke över och under hängrännan              | 2019             |
| Stamspolning samtliga stammar ute och inne i husen samt dagvattenbrunnarna på gården | 2019             |
| Parkeringsplatserna breddades och alla markeringar målades om                        | 2020-2021        |
| All röd plåt rengjordes och målades på tak och fasad                                 | 2020-2021        |
| Alla vita plåtdörrar byttes ut – även soprummen                                      | 2020-2021        |
| Lekplatsen dömdes ut efter besiktning, omgjord till grillplats                       | 2020-2021        |
| Trädfällning, gallring och beskärning på gården och intill husen                     | 2020-2021        |
| Cykelförråden, carportarna och soprummens fasader renoverades o målades om.          | 2021-2022        |
| Ny eller kompletterande plåt på carportarna samt hängrännor o stuprör                | 2021-2022        |
| Nya tvättmaskiner förberedda för digitaliserat bokningssystem                        | 2022             |
| Ny styrenhet i UHC ang fjärrvärmen                                                   | 2023             |
| Ny avgasare Ventilation och injustering                                              | 2023             |
| Planeras Ballofixer saknas eller sitter fast                                         | 2023             |
| Takrenovering                                                                        | Flerårsplanering |
| Rengöring balkongsidor                                                               | 2023-2024        |
| Trädfällning, gallring och beskärning i området                                      | 2023-2024        |
| Målning fönsterbleck                                                                 | 2023-2024        |
| Fönsterbyte                                                                          | Flerårsplanering |
| Besiktning av portarna ev åtgärd                                                     | 2025 och framåt  |

*13*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utredningen av värmekvaliteten avslutades. Vissa element får inte värme då dem behöver luftas efter att värmesystemet stängdes av under sommaren.

Ny ekonomisk förvaltare från och med januari 2023

Byte av teknisk förvaltare från och med januari 2023

Byte av stadgar from 1 januari 2023 då avtalet med Riksbyggen upphörde 31 december 2022.

Byte av föreningsnamnet då det innehöll namnet Riksbyggen som nu togs bort.

Vattenskada i en bostad.

Tidskrävande arbete med nya rutiner med båda förvaltarna parallellt med pågående händelser.

Ett ärende handläggs där advokat och påföljder pågår då årsavgifterna inte betalas in.

En bostad är klassad med vanvård där åtgärder och handläggning pågår.

### Utredning av värmesystemet

Pga ojämn kvalitet på varmvattnet i hela föreningen fick den tekniska förvaltaren i uppdrag att utreda orsaken. Det resulterade bl a i att de upptäckte ett trasigt expansionskärl i underhållscentralen med fler felaktigheter som åtgärdades under våren och sommaren. Utredningen inkluderade även de ballofixer som finns i varje bostad. Några läckte och några gick inte att vrida på. Dessa måste därför bytas ut på föreningens gemensamma kostnader.

I samband med det kontrollerades även kran blandarna där flertalet läcker och måste åtgärdas, och några hade trasiga blandare/utslitna backventiler som ger ojämn värme på övriga kranar i bostaden och kan även påverka grannens kvalitet.

Ny styrenhet för fjärrvärme.

### Utemiljö

Buskar och övrig växtlighet får inte växa intill eller på fasaden pga ansamling av fukt från växterna som till slut skadar fasaden och cementen mellan tegelstenarna luckras upp och fukt tar sig in i fastigheten. Hål som borrats in i fasaden skall tätas igen. Föreningens tekniska förvaltare kommer att få uppdraget att kartlägga dessa samt åtgärda dem under 2024. I samband med detta kommer de också att få kartlägga och åtgärda de områden runt husen där boenden ändrat förutsättningar för att regnvatten förs bort från husväggen och istället nu riskerar att ta sig in under grunden.

### Avgifter

En höjning av årsavgiften kommer att ske, %-talet meddelas på årsstämman pga höjda låneräntor och leverantörskostnader som sophämtning, fjärrvärme, el, vattenförbrukning m fl.



### Parkeringsplatser

Förlust av intäkter till föreningen då p-platser är vakanta, avser 16 p-platser och 2 i carport, samt felaktiga avgifter fram till 30 juni.

En carportsplats är uthyrd till boende i grannföreningen.

Kontrakt för parkeringsplatser - nya eller uppsägningar - handläggs från september av Allabrf.

## Medlemsinformation

Avflyttningskontroll:

Inför en försäljning ska en avflyttningskontroll göras. Detta beställs av teknisk förvaltning.

Altaner: Ett nyttjanderättsavtal finns hos de bostäder på nedre botten med gammalt löfte att bygga en altan på föreningens mark. Altanen ägs inte av innehavaren av bostaden. Därför är det viktigt att ett nyttjanderättsavtal överläts vid försäljning och delges styrelsen med kopia på detta - för att få nyttja marken/altanen. I avtalet framgår villkor och skyldigheter som gäller för att få nyttja altanen. Nytt för i år är att nyttjanderättsavtalet kommer att läggas in i mäklarbilden då altanen inte ingår i köpet.

Ökad tillgänglighet och information: Styrelsen har under hösten påbörjat arbetet med en ökad tillgänglighet till styrelsen samt hur ett utökat informationsflöde till medlemmarna ska ske framöver samt ökat möjligheterna för alla medlemmar att ta kontakt med styrelsen med önskemål eller annan viktig information. Detta underlättar även styrelsearbetet, som kommer att arbeta via Teams vilket erbjuder dessa möjligheter. Istället för att lagra privata emailadresser till medlemmar planeras att varje lägenhet istället kommer att få en emailadress baserad på lägenhetsnumret. Dit sänds då all information istället för lappar i portar och brevlådor.

Intresserade inom föreningen kan tex bilda arbetsgrupp där för att utreda laddstolpar och presentera styrelsen ett förslag med kostnader och genomförande. detta kan man då göra via Teams. Tex bevaka regeringens Klimatklivet som ger Brf ett ökat bidrag för detta. Enl tidigare stämmobeslut finns det 50tkr/år att fördela på medlemmar som inte ingår i styrelsearbetet men som vill bidra med något till föreningen. Och föreningen, det är du, vi alla, som äger föreningen tillsammans fördelat på antalet lägenheter.

Nätverksdragning i lokalen: Tidigare dragning in till kontoret var borttaget. Idag finns en ny dragning så att även tvättmaskinerna framöver kan kopplas upp för bokning via internet. Styrelsen har också fått utbildning av support för att lära sig att funktionerna i Teams.

Ändring till portkoder och brickor: De befintliga låsen börjar sluta fungera, då stiften inuti börjar bli utslitna. Styrelsen lämnar ärendet till årsstämman att fatta beslut i frågan. Installation av dessa ökar tryggheten då portarna inte är öppna under dagtid.

Medlemmar vid räkenskapsårets början 113

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 109

Övrig medlemsinformation



## Flerårsöversikt

|                                              | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning, tkr                         | 5 238     | 5 274     | 5 228     | 5 127     |
| Årsavgifter, tkr                             | 4 886     | 4 886     | 4 486     | 4 486     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | 156       | - 921     | 708       | - 1 654   |
| Soliditet <sup>1</sup> , %                   | 25        | 25        | 25        | 24        |
| <b>Föreningen, kr</b>                        |           |           |           |           |
| Snittränta, %                                | 2.8       | 2.9       |           |           |
| <b>Bostadsrätten, kr</b>                     |           |           |           |           |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt     | 1 025     | 1 025     | 1 025     | 1 025     |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt | 7 650     | 7 790     |           |           |
| Räntekostnad / kvm upplåten med bostadsrätt  | 160       | 91        | 89        | 98        |

<sup>1</sup> Eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

|                                            | Insatser  | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt     |
|--------------------------------------------|-----------|--------------------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 7 500 009 | 2 675 291                | 3 213 058           | -920 709       | 12 467 649 |
| <i>Resultatdisposition enligt stämman:</i> |           |                          |                     |                |            |
| Balanseras i ny räkning                    |           |                          | -920 709            | 920 709        | 0          |
| Årets resultat                             |           |                          |                     | 156 371        | 156 371    |
| Belopp vid årets utgång                    | 7 500 009 | 2 675 291                | 2 292 349           | 156 371        | 12 624 020 |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 292 349        |
| Årets resultat      | 156 371          |
| <b>Totalt</b>       | <b>2 448 720</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 1 200 000        |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll         | -676 066         |
| Balanseras i ny räkning                            | 1 924 786        |
| <b>Totalt</b>                                      | <b>2 448 720</b> |

# Resultaträkning

|                                                  | Not | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 5 237 529                | 5 273 992                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 254 166                  | 59 750                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                     |     | <b>5 491 695</b>         | <b>5 333 742</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |     |                          |                          |
| Operativ drift och underhåll                     | 4   | -3 267 937               | -4 204 106               |
| Administration och förvaltning                   | 5   | -597 759                 | -857 151                 |
| Personalkostnader                                | 6   | -199 396                 | -207 315                 |
| Avskrivningar                                    | 7   | -555 234                 | -555 217                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-4 620 326</b>        | <b>-5 823 789</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |     | <b>871 369</b>           | <b>-490 047</b>          |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 12 241                   | 2 400                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -727 239                 | -433 062                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |     | <b>-714 998</b>          | <b>-430 662</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |     | <b>156 371</b>           | <b>-920 709</b>          |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                       |     | <b>156 371</b>           | <b>-920 709</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |     | <b>156 371</b>           | <b>-920 709</b>          |

19

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | Not | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 8   | 47 666 840 | 48 205 348 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 9   | 200 717    | 217 443    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 47 867 557 | 48 422 791 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       |     | 25 000     | 25 000     |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 25 000     | 25 000     |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 47 892 557 | 48 447 791 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            |     | 177 649    | 43 366     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 115 631    | 253 304    |
| Kundfordringar                               |     | 48 558     | 3 881      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 341 838    | 300 551    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 2 042 403  | 1 900 952  |
| Summa kassa och bank                         |     | 2 042 403  | 1 900 952  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 2 384 241  | 2 201 503  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 50 276 798 | 50 649 294 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not    | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Insatser                                     |        | 7 500 009         | 7 500 009         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 675 291         | 2 675 291         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>10 175 300</b> | <b>10 175 300</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 2 292 349         | 3 213 058         |
| Årets resultat                               |        | 156 371           | -920 709          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 448 720</b>  | <b>2 292 349</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>12 624 020</b> | <b>12 467 649</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 11 | 19 721 015        | 20 289 093        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>19 721 015</b> | <b>20 289 093</b> |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>            |        | <b>19 721 015</b> | <b>20 289 093</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11     | 16 757 248        | 16 857 065        |
| Leverantörsskulder                           |        | 131 781           | 179 933           |
| Skatteskulder                                |        | 10 373            | 8 043             |
| Övriga skulder                               |        | 372 089           | 66 676            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 660 272           | 780 835           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>17 931 763</b> | <b>17 892 552</b> |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>            |        | <b>17 931 763</b> | <b>17 892 552</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>50 276 798</b> | <b>50 649 294</b> |

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång   | Nyttjandeperiod (år) |
|-----------------------|----------------------|
| Byggnad               | 120                  |
| Standardförbättringar | 10                   |
| Fjärrvärmecentral     | 20                   |
| Inventarier           | 10                   |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Not 2. Nettoomsättning

|                               | 2022/2023        | 2021/2022        |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årsavgifter</b>            |                  |                  |
| Bostäder                      | 4 885 851        | 4 885 848        |
| <b>Hysesintäkter</b>          |                  |                  |
| Garage och p-platser          | 351 675          | 388 144          |
| <b>Övriga intäkter</b>        |                  |                  |
| Övriga intäkter               | 3                | 0                |
| <b>Totalt nettoomsättning</b> | <b>5 237 529</b> | <b>5 273 992</b> |

*A*

**Not 3. Övriga rörelseintäkter**

**Övriga rörelseintäkter**

Övriga ersättningar och intäkter

**Totalt övriga rörelseintäkter**

**2022/2023**

**2021/2022**

254 166

59 750

254 166

59 750

**Not 4. Operativ drift och underhåll**

**2022/2023**

**2021/2022**

**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sophämtning

177 308

81 573

658 345

646 004

332 305

314 060

160 346

163 640

**1 328 305**

**1 205 277**

**Funktionell anläggningsservice**

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader

Brandskydd

Övrig funktionell anläggningsservice

64 126

230 275

0

21 882

18 868

16 583

**82 994**

**268 740**

**Köpta tjänster**

Fastighetsskötsel

Fastighetsstäd

Trädgårdsskötsel

Snöröjning/sandning

Bevakningskostnader

Övriga köpta tjänster

52 854

0

72 372

85 491

183 274

235 278

167 265

118 985

15 594

6 625

0

5 245

**491 359**

**451 624**

**Distribuerade servicetjänster**

Bredband/kabel-TV

**Övriga driftkostnader**

Försäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

265 448

340 497

80 814

60 369

139 043

133 672

**219 857**

**194 041**

**Reparationer**

Reparationer

**Underhåll**

Underhåll

**Totalt operativ drift och underhåll**

203 908

194 152

676 066

1 549 776

**3 267 937**

**4 204 106**

**Not 5. Administration och förvaltning****2022/2023****2021/2022****Medlems- och föreningsavgifter**

Medlems- och föreningsavgifter

5 225

10 285

**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning

244 010

380 468

Extra ekonomisk förvaltning

19 456

37 081

**263 466****417 549****Revision**

Revisionsarvode

22 750

22 750

**Kommunikation**

Tele- och datakommunikation

8 023

15 578

**Försäkringar och övriga riskkostnader**

Försäkringar

258

0

**Övriga kostnader**

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

89 569

96 460

Konsultarvode

47 524

14 906

Bankkostnader

3 767

2 176

Övriga administrativa kostnader

0

28 052

Övriga kostnader

157 178

249 395

**298 038****390 989****Totalt administration och förvaltning****597 759****857 151****Not 6. Personalkostnader****2022/2023****2021/2022****Styrelsen**

Styrelsearvode

157 500

146 565

Kostnadsersättningar

0

28 553

Utbildning

500

2 650

Övriga kostnader

9 372

0

**167 372****177 768****Övrig intern förvaltning**

Sociala kostnader

32 024

29 547

**Totalt personalkostnader****199 396****207 315****Not 7. Avskrivningar****2022/2023****2021/2022****Avskrivningar**

Byggnader och markanläggningar

538 508

538 491

Inventarier och installationer

16 726

16 726

**555 234****555 217****Totalt avskrivningar****555 234****555 217**

## Not 8. Byggnader och mark

|                                        | 2023-06-30         | 2022-06-30         |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärden            | 57 932 630         | 57 932 630         |
| Anskaffningsvärde mark                 | 1 400 000          | 1 400 000          |
| Standardförbättringar                  | 197 938            | 197 938            |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>59 530 568</b>  | <b>59 530 568</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                 | - 11 325 220       | - 10 786 729       |
| Årets avskrivningar                    | - 538 508          | - 538 491          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-11 863 728</b> | <b>-11 325 220</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>47 666 840</b>  | <b>48 205 348</b>  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader               | 50 000 000         | 50 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                    | 19 000 000         | 19 000 000         |
|                                        | <b>69 000 000</b>  | <b>69 000 000</b>  |

## Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

|                                        | 2023-06-30       | 2022-06-30       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärden            | 367 517          | 367 517          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>367 517</b>   | <b>367 517</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                  |                  |
| Ingående avskrivningar                 | - 150 074        | - 133 348        |
| Årets avskrivningar                    | - 16 726         | - 16 726         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>- 166 800</b> | <b>- 150 074</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>200 717</b>   | <b>217 443</b>   |

## Not 10. Ställda säkerheter

|                      | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 36 790 000        | 36 790 000        |
| <b>Summa:</b>        | <b>36 790 000</b> | <b>36 790 000</b> |

## Not 11. Skulder till kreditinstitut

|                                                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-06-30 | Belopp<br>2023-06-30 | Belopp<br>2022-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| SBAB                                                  | 2026-09-25               | 1,11 %                  | 9 839 075            | 9 914 143            |
| SBAB                                                  | 2023-09-08               | 1,83 %                  | 10 450 000           | 10 450 000           |
| SBAB                                                  | 2025-05-19               | 4,47 %                  | 9 881 940            | 9 880 539            |
| SBAB                                                  | 2024-03-14               | 4,65 %                  | 2 698 731            | 2 978 052            |
| SBAB                                                  | 2024-03-14               | 4,65 %                  | 3 608 517            | 3 923 424            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>              |                          |                         | <b>36 478 263</b>    | <b>37 146 158</b>    |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                          |                         | <b>-16 757 248</b>   | <b>-16 857 065</b>   |
|                                                       |                          |                         | <b>19 721 015</b>    | <b>20 289 093</b>    |

## Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Utredningen av värmekvalitén avslutades. Vissa element får inte värme då dem behöver luftas efter att värmesystemet stängdes av under sommaren. 

## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2023

---

Karin Elisabet Kantén

---

Elena Anatolyevna Borgelin

---

Regina Margareta Schmidt

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-07-14

Engzells Revisionsbyrå AB



---

Per Engzell

Extern Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fredriksberg Vendelsö, org.nr 716420-5077

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fredriksberg Vendelsö för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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**

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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

uppträda på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen



återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fredriksberg Vendelsö för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### ***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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### ***Anmärkning***

Årsredovisning med bokslutsunderlag från ekonomiske förvaltaren och protokoll från styrelsemöten har lämnats sent varför årsredovisningen inte upprättats och revisionen inte kunnat genomföras så att ordinarie föreningsstämman kunnat hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, dvs senast 2023-12-31.

Danderyd 2024-03-14

Per Engzell  
Extern revisor