

# Årsredovisning 2021

BRF BOKLOK VENDELSRO

769636-1422



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOKLOK VENDELSRO

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse

2

Resultaträkning

6

Balansräkning

7

Noter

9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### FAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-28. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-05-16 och stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-03-29.

### SÄTE

Föreningens säte: Skåne Län, Staffanstorp kommun.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten, byggnad och mark, med beteckningen Stanstorp 5:373, Staffanstorp kommun. Föreningens gatuadresser: Vendelvägen 1A-F, 5A-E, 7A-E, 245 43 Staffanstorp\*^

### FÖRSÄKRING

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg-Hansa. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

### FÖRENINGENS STYRELSE

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Anders Johansson	Ordförande	2022
Christer Fransson	Ledamot	2022
Tonka Simovic	Ledamot	2022
Henrik Andersson	Ledamot	2023
Eva Krets	Ledamot	2023
Alice Åkesson	Suppleant	2022

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### REVISOR

Grant Thornton, Boel Hansson är ansvarig revisor.

## VALBEREDNING

Birgitta Johansson  
Torsten Karlsson

## FÖRVALTNING

Nabo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.  
Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

## INFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastigheten Staffanstorp Stanstorp 5:373 har en tomtareal om 4 945 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 2019, inflyttning påbörjades september 2019. Värdeåret för fastighetsbeskattning kommer att bli år 2019. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader. Taxeringsvärde efter färdigställande är ännu inte fastställt.

Föreningen har 32 lägenheter fördelat på tre huskroppar. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Det finns 32 parkeringsplatser till förfogande för medlemmarna samt 3 handikapplatser. Varje lägenhet får disponera en parkeringsplats enligt separat parkeringstillstånd.

Varje lägenhet har ett förråd, dessutom finns ett större förråd som föreningen kan nyttja gemensamt. Den totala boytan uppgår till 2 362 kvm. Föreningen har inga uthyrningsbara lokaler.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

5 stycken 2 rum och kök  
16 stycken 3 rum och kök  
11 stycken 4 rum och kök

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-27. 28 medlemmar var närvarande vilka representerade 21 lägenheter.

## FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

Under det gångna året har styrelsen jobbat med anbudsförfarande ang IMD-el.

Den gemensamma trädgårdsskötseln har utförts av trivselgruppen (Torsten, Bo och Anders)

Vi har omprogrammerat våra entrédörrars lås så öppningsförfandet fungera bättre i vinden.

Låtit installera ny fläkt i pannrummet.

Satt in ett digitalt lås i miljöhuset samt monterat en skyddsplåt till dörrkarm.

Vi har tvättat sopkärl

Stensatt runt om postlådorna i hus 1.

Beställt och delat ut filter till samtliga lägenheters värmesystem.

## UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen har oljat in trädäcken på våra loftgångar samt trappor.

## ÅRSavgIFTER

Årsavgiften följer ekonomisk plan, 695 kr/kvm. Årsavgiften kommer att vara oförändrad under 2022.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2022 är 48 300 kr (år 2021, 47 600 kr).

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 644 482	1 662 677	290 015	-
Resultat efter fin. poster	-215 181	-4 878	4 383	-
Soliditet, %	64	64	64	2
Yttre fond	333 715	333 715	17 715	-
Taxeringsvärde	42 000 000	42 000 000	15 400 000	-
Bostadsyta, kvm	2 362	2 362	2 362	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	695	695	118	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 768	11 829	12 019	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	0,92	-	-
Belåningsgrad, %	35,84	35,71	36,98	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	50 670 000	-	-	50 670 000
Fond, yttre underhåll	333 715	-	-	333 715
Balanserat resultat	-329 332	-4 878	-	-334 210
Årets resultat	-4 878	4 878	-215 181	-215 181
<b>Eget kapital</b>	<b>50 669 505</b>	<b>0</b>	<b>-215 181</b>	<b>50 454 324</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-334 210
Årets resultat	-215 181
Totalt	<u><b>-549 391</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	316 000
Balanseras i ny räkning	-865 391
	<u><b>-549 391</b></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 644 482	1 657 916
Rörelseintäkter		1	4 761
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 644 482</b>	<b>1 662 677</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-705 918	-523 209
Övriga externa kostnader	7	-121 718	-151 071
Personalkostnader	8	-111 364	-67 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-665 550	-665 550
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 604 550</b>	<b>-1 407 743</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>39 932</b>	<b>254 934</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-255 113	-259 812
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 113</b>	<b>-259 812</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-215 181</b>	<b>-4 878</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-215 181</b>	<b>-4 878</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	77 566 975	78 232 525
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 566 975</b>	<b>78 232 525</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 566 975</b>	<b>78 232 525</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	11	7 284	27 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 896	40 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 180</b>	<b>67 749</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		984 330	634 351
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>984 330</b>	<b>634 351</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 045 510</b>	<b>702 100</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 612 485</b>	<b>78 934 625</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 670 000	50 670 000
Fond för yttre underhåll		333 715	333 715
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 003 715</b>	<b>51 003 715</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-334 210	-329 332
Årets resultat		-215 181	-4 878
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-549 391</b>	<b>-334 210</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 454 324</b>	<b>50 669 505</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	18 342 107	18 626 000
Övriga långfristiga skulder		0	-141 948
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 342 107</b>	<b>18 484 052</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 454 945	9 454 948
Leverantörsskulder		59 716	116 267
Övriga kortfristiga skulder		116	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	301 277	209 853
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 816 054</b>	<b>9 781 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 612 485</b>	<b>78 934 625</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Vendelsro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad      1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	1 641 634	1 641 633
Övriga intäkter	2 849	21 044
<b>Summa</b>	<b>1 644 482</b>	<b>1 662 677</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	25 680	5 276
Fastskötsel/städ tjänster	29 976	29 873
Snöskottning	47 117	13 317
<b>Summa</b>	<b>102 772</b>	<b>48 466</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	10 366	0
El	6 613	6 125
Fönster	0	9 091
Gård/markytor	2 553	0
Hissar	12 889	10 320
Reparationer	21 487	30 970
Staket/grind/terrass	6 905	0
Trapphus/port/entr	36 666	0
Ventilation	26 694	13 000
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 000
<b>Summa</b>	<b>124 173</b>	<b>72 506</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	46 567	0
Sophämtning	57 991	57 280
Uppvärmning	281 856	223 386
Vatten	50 999	54 661
<b>Summa</b>	<b>437 413</b>	<b>335 327</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Elavgifter	0	27 512
Fastighetsförsäkringar	41 560	39 398
<b>Summa</b>	<b>41 560</b>	<b>66 910</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	21 077	68 327
Juridiska kostnader	10 360	0
Kameral förvaltning	40 640	40 005
Programvaror	3 981	3 646
Revisionsarvoden	15 625	18 350
Övriga förvaltningskostnader	30 035	20 744
<b>Summa</b>	<b>121 718</b>	<b>151 071</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	20 738	19 600
Sociala avgifter	17 386	11 478
Styrelsearvoden	69 925	23 000
Övriga arvoden	2 275	12 775
Övriga personalkostnader	1 040	1 060
<b>Summa</b>	<b>111 364</b>	<b>67 913</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	254 642	259 798
Övriga räntekostnader	471	14
<b>Summa</b>	<b>255 113</b>	<b>259 812</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	79 009 000	79 009 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>79 009 000</b>	<b>79 009 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-776 475	-110 925
Årets avskrivning	-665 550	-665 550
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 442 025</b>	<b>-776 475</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>77 566 975</b>	<b>78 232 525</b>
I utgående restvärde ingår mark med	12 454 000	12 454 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
<b>Summa</b>	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Fordran BoKlok Housing	0	300
Fordringar hos leverantör	6 998	0
Skattekonto	286	286
Övriga fordringar	0	26 468
<b>Summa</b>	<b>7 284</b>	<b>27 054</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbet försäkr premier	28 343	27 388
Förvaltning	10 633	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 920	13 307
<b>Summa</b>	<b>53 896</b>	<b>40 695</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	0,91 %	9 313 000	9 313 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,12 %	9 171 052	9 313 000
Stadshypotek	2025-10-30	1,26 %	9 313 000	9 313 000
<b>Summa</b>			<b>27 797 052</b>	<b>27 939 000</b>

Varav kortfristig del 9 454 945 9 454 948

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Förutbetalda avgifter/hyror	136 803	122 805
Sociala avgifter	0	7 226
Uppkost el	7 520	0
Utgiftsräntor	51 127	40 822
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 827	23 000
<b>Summa</b>	<b>301 277</b>	<b>209 853</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	28 389 000	28 389 000
<b>Summa</b>	<b>28 389 000</b>	<b>28 389 000</b>

# Underskrifter

Staffanstorps den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Lennart Johannes Johansson  
Ordförande

Henrik Andersson  
Sekreterare / Teknikansvarig

Bo Christer Sören Fransson

Eva Krets

Matija Tonka Simovic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Grant Thornton  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2022 09:13

SENT BY OWNER:

Ida Jonsson · 19.04.2022 19:49

DOCUMENT ID:

rklsBLO24c

ENVELOPE ID:

r1oHIOhE9-rklsBLO24c

DOCUMENT NAME:

Brf BoKlok Vendelsro, 769636-1422 -Årsredovisning 2021.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Lennart Johannes Johansson Anders.johansson@vendelsro.se	Signed Authenticated	20.04.2022 07:48 20.04.2022 07:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/12/1962) IP: 78.82.183.60
2. Matija Tonka Simovic matca_matca@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 18:33 25.04.2022 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/09/1963) IP: 83.187.180.215
3. EVA KRETS eva.c.krets@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2022 18:38 25.04.2022 18:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/07/1945) IP: 81.231.153.194
4. Bo Christer Sören Fransson christer@medicaklinik.se	Signed Authenticated	25.04.2022 21:09 20.04.2022 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/03/1942) IP: 195.49.173.241
5. HENRIK ANDERSSON henrik.andersson@vendelsro.se	Signed Authenticated	25.04.2022 22:34 25.04.2022 22:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/09/1982) IP: 90.235.2.77
6. BOEL HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	26.04.2022 09:13 26.04.2022 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/05/1966) IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Vendelsro  
Org.nr. 769636-1422

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Vendelsro för år 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

### 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar 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 Brf Boklok Vendelsro för år 2021-01-01–2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Malmö den 26 april 2022

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2022 09:12

SENT BY OWNER:

Andrej Cvetanovski · 26.04.2022 08:49

DOCUMENT ID:

Hkx6g8GrHc

ENVELOPE ID:


HkaelMrBq-Hkx6g8GrHc

DOCUMENT NAME:

RB Boklok Vendelsro 2021 .pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HANSSON	 Signed	26.04.2022 09:12	eID	Swedish BankID (DOB: 03/05/1966)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	26.04.2022 09:12	Low	IP: 88.131.44.131

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed