



# Årsredovisning 2021



## Brf Vändkretsen

Org nr 716400-1203

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2019.

#### Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av 17 flerbostadshus i 3-9 våningar med totalt 415 bostadsrätter samt 13 lokaler. Föreningen disponerar 208 parkeringsplatser och 62 garage. Den totala boytan är 27 120 kvm och lokalytan 980 kvm och garageytan 950 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2021 uppgick till 1 459 kr per lägenhet. Beloppet indexerar årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 507 434 000 kr, varav byggnadsvärdet är 257 600 000 kr och markvärde 249 834 000 kr. Värdeår är 1958.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har till och med 2021-12-31 haft avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Ny förvaltare från 2022 är Renew Service AB.

#### Teknisk förvaltning

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

#### Ekonomisk plan

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

#### Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 555 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

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

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2021 haft följande sammansättning:

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| Ledamöter | Olle Reichenberg<br>Jonathan Myhr<br>Anders Rosenberg<br>Anton Estam<br>Christer Hultblad<br>Ewa Lind<br>Thomas Björn | ordförande |
|-----------|---|------------|

Suppleant Ebba Gränse

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

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

#### Revisorer

Grant Thornton Sweden AB

Mathias Forssmark, huvudansvarig

Suppleant utses av Grant Thornton AB

Maud Randel, internrevisor

Gun Kellam, suppleant

#### Valberedning

Lottie Neumüller sammankallande

Gun Kellam

Anders Svensson

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Covid 19-pandemin

Covid 19-pandemin har naturligtvis påverkat BRF Vändkretsens verksamhet under i hela 2021. De regler och rekommendationer som utfärdats av myndigheterna gällande begränsningar av folksamlingar gjorde att styrelsen bedömt att det inte varit möjligt att genomföra en traditionell fysisk stämma. Stämman den 27 maj 2021 genomfördes digitalt, för första gången i föreningens historia.

Av samma skäl har styrelsen heller inte anordnat andra medlemsmöten under året.

#### Upphandling av nya förvaltare

I slutet av året genomförde styrelsen en upphandling av teknisk och ekonomisk förvaltare. Styrelsen träffade representanter för närmare tio förvaltningsbolag. Resultatet blev att Cemi AB från och med den 1 januari 2022 ansvarar för teknisk förvaltning och fastighetsförvaltning, medan Renew Service AB handhar den ekonomiska förvaltningen.

#### Bygg

Styrelsen har under året arbetat med att vidare hantera den undermåligt utförda renoveringen av garagegolven i föreningen. Slutbesiktning genomfördes den 10 december 2020 och gav ett godkänt resultat. Styrelsen delade dock inte den bedömningen och har därför innehållit en betydande del av det av entreprenören fakturerade beloppet. Under 2021 anlät styrelsen juridisk hjälp i form av en advokatbyrå som har entreprenadjuridik som specialitet, för att hantera den uppkomna situationen. Som ett resultat av detta genomfördes en sk särskild besiktning, vilken blev klar i juni månad. Denna visade att det föreligger brister i renoveringen av samtliga garagegolv. Under sommaren försattes entreprenörens bolag i konkurs.

Styrelsen har också haft att hantera en större vattenskada i en av lägenheterna i föreningen. Även i det fallet har juridisk hjälp anlåtats.

#### Mark och trädgård

Inga väsentliga åtgärder har genomförts under året.

#### Installationsunderhåll

Styrelsen har under året efter upphandling tecknat avtal med Swedsecur gällande installation av nytt digitalt låssystem samt ny digital tvättstugebokning.

#### Miljö

Styrelsen har noterat återkommande problem gällande återvinningsrummet vid KR 41. Problemen består i att en del kärl blir överfulla och att avfall då ställs på golvet. Styrelsen har vid flera tillfällen uppmanat alla boende, och gör det nu åter igen, att lägga rätt avfall i rätt kärl samt att vika ihop och platta till kartonger. Styrelsen har även en återkommande dialog med kommunens entreprenör, som av olika skäl vid några tillfällen inte hämtat avfall på överenskommet sätt.

### Trivsel

Föreningen har haft grupper för följande aktiviteter:

Gym  
Vävstuga  
Snickeriverkstad  
Trivselgrupp

Det bör dock noteras att verksamheten i vissa delar har legat nere på grund av covid 19-pandemin.

### Information

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

### Övrigt

Rensningen av föreningens cykelrum har slutförts under året. Vidare har även barnvagnsrummen rensats.

### Ekonomi

Årets resultat blev en vinst om närmare 363 tkr.

Styrelsen har anlitat juridiskt stöd för dels hanteringen av den undermåligt utförda renoveringen av garagegolven, dels en större vattenskada i en av lägenheterna i föreningen, vilket innebär en merkostnad jämfört med 2020. Delar av dessa kostnader bedömer dock styrelsen kommer att täckas av föreningens rättsskyddsförsäkring.

Hysesintäkterna för garagen har blivit lägre än budgeterat. Det beror på att viss nedsättning av hyrorna gjorts i samband med renoveringen av garagegolven, då hyresgästerna inte kunnat nyttja garagen fullt ut.

Det kom mer snö än under januari-februari 2021 än tidigare år, vilket gör att kostnaderna för snöröjning/sandning blev högre jämfört med 2020.

Kostnader för styrelsearvoden har blivit högre jämfört med 2020, beroende på att styrelsen behövt lägga mycket tid på dels hanteringen av renoveringen av garagegolven, dels upphandlingen av nytt digitalt låssystem.

Föreningens ekonomi har troligen i viss utsträckning påverkats av covid 19-pandemin. Fler boende i föreningen har arbetat hemifrån och därmed tillbringat en större del av sin tid i bostaden. Det visar sig bland annat genom ökade värmekostnader.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 571 (561) medlemmar. Under året har 44 (28) överlåtelse ägt rum till ett genomsnittligt pris av 61 672 kr/kvm (57 727 kr/kvm). 15 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 17 085      | 17 085      | 16 892      | 16 773      |
| Resultat efter finansiella poster | 363         | 2 650       | 806         | 2 503       |
| Soliditet (%)                     | 73,93       | 70,42       | 67,40       | 78,40       |
| Skuldränta (%)                    | 0,54        | 0,63        | 0,67        | 0,50        |
| Lån/kvm boyta                     | 443         | 463         | 484         | 205         |
| Lån/taxeringsvärde(%)             | 2,37        | 2,48        | 2,58        | 1,37        |
| Belåningsgrad (%)                 | 19,22       | 20,67       | 21,94       | 11,11       |
| Årsavgift kr/kvm                  | 556         | 555         | 549         | 539         |
| Driftskostnad/kvm                 | 151         | 139         | 143         | 130         |
| Fjärrvärme/kvm                    | 145         | 128         | 141         | 146         |
| Vatten/kvm                        | 27          | 27          | 20          | 23          |

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Kostnader för drift, värme och vatten

Nyckeltal för kostnader är beräknade efter 29 050 m2 uppvärmd yta. Historiska nyckeltal omräknade för rätt jämförelse. Driftkostnader är exklusive värme, vatten och fastighetsskötsel.

### Förändring av eget kapital

|   | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>fond     | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|-----------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående balans 2021 enligt fastställd<br/>Årsredovisning 2020</b> | <b>12 266 260</b>     | <b>10 080 198</b>       | <b>17 750 167</b> | <b>0</b>               | <b>2 649 650</b>  | <b>42 746 275</b> |
| Rättelse av fel/justeringar avskrivningar                             |                       |                         |                   | 3 874 376              |                   | <b>3 874 376</b>  |
| <b>Justerad ingående balans 2021</b>                                  | <b>12 266 260</b>     | <b>10 080 198</b>       | <b>17 750 167</b> | <b>3 874 376</b>       | <b>2 649 650</b>  | <b>46 620 651</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat                             |                       |                         | 2 511 462         | 138 188                | -2 649 650        | <b>0</b>          |
| Årets resultat  |                       |                         |                   |                        | 363 153           | <b>363 153</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>  | <b>12 266 260</b>     | <b>10 080 198</b>       | <b>20 261 629</b> | <b>4 012 564</b>       | <b>363 153</b>    | <b>46 983 804</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 012 564        |
| årets vinst      | 363 153          |
|                  | <b>4 375 717</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| disponeras så att<br>reservering fond för yttre underhåll | 191 652          |
| i ny räkning överföres                                    | 4 184 065        |
|   | <b>4 375 717</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter                                      |            | 15 079 730                        | 15 040 470                        |
| Hysesintäkter                                    | 2          | 2 005 105                         | 2 044 458                         |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3          | 49 815                            | 138 499                           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                     |            | <b>17 134 650</b>                 | <b>17 223 426</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |            |                                   |                                   |
| Reparationer                                     |            | -1 039 304                        | -1 078 950                        |
| Periodiskt underhåll                             |            | -814 235                          | -85 680                           |
| Driftskostnader                                  | 4          | -9 757 651                        | -8 806 025                        |
| Administrationskostnader                         | 5          | -2 134 329                        | -1 498 526                        |
| Personalkostnader och arvoden                    | 6          | -474 381                          | -413 648                          |
| Fastighetsskatt/avgift                           |            | -689 825                          | -677 375                          |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b> |            | <b>-14 909 725</b>                | <b>-12 560 204</b>                |
| Avskrivning byggnad                              |            | -1 799 100                        | -1 931 247                        |
| <b>Summa avskrivningar</b>                       |            | <b>-1 799 100</b>                 | <b>-1 931 247</b>                 |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>          |            | <b>425 825</b>                    | <b>2 731 975</b>                  |
| Räntekostnader på fastighetslån                  |            | -66 917                           | -81 161                           |
| Övriga räntekostnader                            |            | 4 245                             | -1 165                            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |            | <b>-62 672</b>                    | <b>-82 325</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>363 153</b>                    | <b>2 649 650</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>363 153</b>                    | <b>2 649 650</b>                  |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 51 468 357        | 49 393 081        |
| Pågående nyanläggningar                       | 8          | 5 201 594         | 2 808 068         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>56 669 951</b> | <b>52 201 149</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>56 669 951</b> | <b>52 201 149</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 31 023            | 125 479           |
| Skattekonto                                   |            | 5 589             | 12 868            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 401 447           | 414 329           |
| Avräkningskonto förvaltare                    |            | 3 869 457         | 5 772 528         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>4 307 515</b>  | <b>6 325 204</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            | 2 575 831         | 2 178 442         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>6 883 346</b>  | <b>8 503 646</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>63 553 297</b> | <b>60 704 795</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |            | 22 346 458        | 22 346 458        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 20 261 629        | 17 750 167        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>42 608 087</b> | <b>40 096 625</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 4 012 564         | 0                 |
| Årets resultat                               |            | 363 153           | 2 649 650         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>4 375 717</b>  | <b>2 649 650</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>46 983 804</b> | <b>42 746 275</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 12 023 900        | 12 568 300        |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 196 171         | 1 662 632         |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 29 978            | 71 067            |
| Övriga skulder                               | 11         | 1 182 448         | 86 562            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 2 136 996         | 3 569 959         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>16 569 493</b> | <b>17 958 520</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>63 553 297</b> | <b>60 704 795</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | 363 153                   | 2 649 650                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 1 799 100                 | 1 931 247                 |
| Förändring skatteskuld/fordran  |     | -41 089                   | 18 127                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>2 121 164</b>          | <b>4 599 024</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar                                    |     | 94 456                    | -10 434                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 20 161                    | 1 956                     |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -466 462                  | -839 809                  |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -881 476                  | 11 953 145                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>887 844</b>            | <b>15 703 882</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -2 393 526                | -432 501                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-2 393 526</b>         | <b>-432 501</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Förändring av långfristiga skulder  |     | 0                         | -12 568 300               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>0</b>                  | <b>-12 568 300</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-1 505 682</b>         | <b>2 703 081</b>          |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |     |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |     | 7 950 970                 | 5 247 889                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |     | <b>6 445 288</b>          | <b>7 950 970</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Stomme och grund                     | 100 år   |
| Stomkompletteringar/innerväggar      | 50 år    |
| Värme, sanitet                       | 50 år    |
| Fasad, inkl fönster                  | 50 år    |
| Yttertak                             | 40 år    |
| El                                   | 40 år    |
| Ventilation                          | 25 år    |
| Hissar                               | 20 år    |
| Restpost                             | 20 år    |
| Övriga anläggningstillgångar byggnad | 10-50 år |

### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Rättelse av fel**

Föreningen har identifierat att avskrivningar av byggnader har beräknats utifrån felaktigt underlag, felet har påverkat bokfört värde på byggnader och mark.

Korrigerig av felet har påverkat ingående eget kapital med + 3 874 KSEK då historiska avskrivningar varit för högt beräknade med motsvarande belopp. Jämförelsetal har inte räknats om med stöd av 3:5 ÅRL.

### **Not 2 Hyresintäkter**

|                      | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|----------------------|------------------|------------------|
| P-plats              | 763 247          | 709 968          |
| Garage               | 543 924          | 618 901          |
| Lokaler              | 625 569          | 637 972          |
| Övriga hyresintäkter | 72 365           | 77 617           |
|                      | <b>2 005 105</b> | <b>2 044 458</b> |

### **Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                             | <b>2021</b>   | <b>2020</b>    |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Avgift andrahandsupplåtelse | 48 411        | 75 251         |
| Försäkringsersättningar     | 0             | 55 053         |
| Övriga intäkter             | 1 404         | 8 194          |
|                             | <b>49 815</b> | <b>138 498</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                | 2021             | 2020             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel              | 373 328          | 304 572          |
| Trädgårdsskötsel               | 596 259          | 581 894          |
| Städkostnader                  | 514 491          | 655 082          |
| Snöröjning/sandning            | 213 916          | 11 369           |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 40 862           | 43 173           |
| Serviceavtal                   | 68 157           | 79 098           |
| Hisservice/besiktning          | 18 918           | 14 108           |
| Portar                         | 24 304           | 65 412           |
| Besiktningkostnader            | 24 221           | 27 042           |
| Inköp av parkeringstjänster    | 3 563            | 0                |
| Fastighetsel                   | 780 662          | 542 370          |
| Uppvärmning                    | 4 207 250        | 3 709 762        |
| Vatten och avlopp              | 794 888          | 770 472          |
| Avfallshantering               | 599 542          | 533 835          |
| Försäkringskostnader           | 503 051          | 539 196          |
| Självrisker                    | 67 000           | 30 000           |
| Kabel-tv                       | 448 200          | 448 200          |
| Bredband                       | 440 331          | 435 756          |
| Förbrukningsinventarier        | 36 482           | 5 949            |
| Förbrukningsmaterial           | 2 226            | 8 736            |
|                                | <b>9 757 651</b> | <b>8 806 026</b> |

#### Not 5 Administrationskostnader

|                                  | 2021             | 2020             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Telefoni                         | 25 165           | 22 604           |
| Datorkommunikation               | 3 675            | 3 892            |
| Hemsida                          | 174              | 736              |
| Porto                            | 304              | 2 626            |
| Föreningsgemensamma kostnader    | 52 207           | 47 167           |
| Revisionsarvode                  | 109 705          | 111 688          |
| Ekonomisk förvaltning            | 293 124          | 287 500          |
| Teknisk förvaltning              | 955 614          | 944 271          |
| Bankkostnader                    | 2 081            | 1 550            |
| Ritnings- och kopieringskostn    | 22 815           | 2 808            |
| Juridisk konsultation            | 591 834          | 24 039           |
| Underhållsplan                   | 0                | -36 791          |
| Upprättande av energideklaration | 0                | 38 019           |
| Medlems-/föreningsavgifter       | 26 399           | 24 208           |
| Övriga poster                    | 51 232           | 24 208           |
|                                  | <b>2 134 329</b> | <b>1 498 525</b> |

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                                       | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                        | 315 975        | 273 150        |
| Arvode valberedning                   | 7 525          | 8 050          |
| Övriga arvoden                        | 38 253         | 9 975          |
| Sociala avgifter                      | 111 254        | 88 694         |
| Premier för AMF                       | 0              | 25 885         |
| Semesterlön, särskild löneskatt       | 0              | 7 894          |
| Övriga löner och kostnadsersättningar | 1 374          | 0              |
|                                       | <b>474 381</b> | <b>413 648</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|   | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 25 000 000         | 25 000 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>25 000 000</b>  | <b>25 000 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -15 497 505        | -15 150 000        |
| Justering avskrivning                           | 3 874 376          | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -215 358           | -347 505           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11 838 487</b> | <b>-15 497 505</b> |
| Ingående anskaffningsvärde förbättringsarbeten  | 47 733 468         | 47 733 468         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>47 733 468</b>  | <b>47 733 468</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -7 842 882         | -6 259 140         |
| Årets avskrivningar                             | -1 583 742         | -1 583 742         |
| Omklassificeringar                              |                    | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 426 624</b>  | <b>-7 842 882</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>51 468 357</b>  | <b>49 393 081</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 257 600 000        | 257 600 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 249 834 000        | 249 834 000        |
|   | <b>507 434 000</b> | <b>507 434 000</b> |

I fastighetsförbättringar ingår relining, utbyte av radiatorer, ombyggnad av vicevärdskontoret samt ny tvättstuga.



### Not 8 Pågående nyanläggningar

|   | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2 808 068        | 2 375 567        |
| Inköp   | 2 393 526        | 432 501          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 201 594</b> | <b>2 808 068</b> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 201 594</b> | <b>2 808 068</b> |

Pågående arbete före 2021 avser garageprojekt. Tillfört 2021 avser säkerhetssystem.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsjour        | 7 455          | 7 140          |
| Försäkring            | 242 513        | 249 931        |
| Kabel-TV/bredband     | 75 117         | 73 989         |
| Ekonomisk förvaltning | 0              | 73 281         |
| IT-tjänster           | 2 450          | 2 450          |
| Serviceavtal          | 39 631         | 0              |
| Telefon               | 4 345          | 4 327          |
| Larm                  | 5 537          | 3 211          |
| Medlemskap            | 12 750         | 0              |
| Snöröjning            | 11 648         | 0              |
|                       | <b>401 446</b> | <b>414 329</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                               | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2021-12-31 | Lånebelopp<br>2020-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                            | 0,60           | 2022-07-08                | 4 897 000                | 5 121 000                |
| Stadshypotek                            | 0,50           | 2022-02-21                | 7 126 900                | 7 447 300                |
|   |                |                           | <b>12 023 900</b>        | <b>12 568 300</b>        |
| <br>                                    |                |                           |                          |                          |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 12 023 900               | 12 568 300               |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 544 400 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 479 500 kr

### Not 11 Övriga skulder

|                            | 2021-12-31       | 2020-12-31    |
|----------------------------|------------------|---------------|
| Källskatt                  | 34 201           | 7 665         |
| Sociala avgifter           | 35 822           | 8 027         |
| Depositionsavgifter        | 23 825           | 23 825        |
| Övriga skulder entreprenör | 1 088 600        | 0             |
| Övriga skulder             | 0                | 47 045        |
|                            | <b>1 182 448</b> | <b>86 562</b> |

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                  | 10 751           | 10 656           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 47 389           | 1 418 728        |
| El                              | 109 630          | 71 028           |
| Värme                           | 671 557          | 503 415          |
| Renhållning                     | 115 873          | 116 545          |
| Revision                        | 65 000           | 65 000           |
| Arvode                          | 0                | 113 650          |
| Sociala avgifter                | 0                | 35 700           |
| Reparationer                    | 38 619           | 13 316           |
| Städning                        | 0                | 53 148           |
| Serviceavtal                    | 0                | 39 271           |
| Snöröjning                      | 29 499           | 0                |
| Förvaltning                     | 3 563            | 14 304           |
| Juridisk konsultation           | 0                | 24 039           |
| Övriga upplupna kostnader       | 1 045 115        | 1 091 159        |
|                                 | <b>2 136 996</b> | <b>3 569 959</b> |

### Not 13 Ställda säkerheter

|                      | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 13 633 000        | 13 633 000        |
|                      | <b>13 633 000</b> | <b>13 633 000</b> |

#### **Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Rysslands invasion av Ukraina har haft stor påverkan på världsekonomin. Efter många år med låga räntor och stabila ekonomiska förutsättningar har nu inflationen tagit rejäl fart. Detta kommer med all sannolikhet medföra kostnadsökningar också för BRF Vändkretsen. Budgeten för 2022 är baserad på oförändrade avgifter, men styrelsen konstaterar att en höjning av avgifterna kommer att behöva genomföras framåt årsskiftet för att parera de ökande kostnaderna.

Mot bakgrund av det pågående kriget i Ukraina har styrelsen initierat en besiktning av skyddsrummen inom föreningen, vari ingår att se över skyltningen av dessa.

Styrelsen har efter upphandling tecknat avtal med Kasama gällande mark- och trädgårdsskötsel. Avtalet gäller från och med den 1 april 2022.

Vidare har styrelsen låtit installera fyra laddstolpar med totalt åtta ladduttag för el- och hybridbilar. I mars 2022 beslutade styrelsen att anta en offert gällande upprättande av underhållsplan för föreningen.

Styrelsen har i april 2022 träffat en förlikningsöverenskommelse med den tidigare tekniska förvaltaren Fastum AB. Överenskommelsen har tillkommit på grund av renoveringen av garagegolven, samt hanteringen av en större vattenskada som inträffat i en av föreningens lägenheter.

Danderyd den dag som framgår av vår digitala signatur.

Olle Reichenberg  
Ordförande

Anton Estam

Ewa Lind

Anders Rosenberg

Christer Hultblad

Johathan Myhr

Thomas Björn

Vår revisionsberättelse har lämnats  
den dag som framgår av vår digitala signatur  
Grant Thornton Sweden AB

Min granskningsrapport har lämnats  
den dag som framgår av min digitala signatur

Mathias Forssmark  
Auktoriserad revisor

Maud Randel  
Revisor










# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Vändkretsen.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-11 16:22:33

Dokumentet är undertecknat av:

|  |                     |
|--|---------------------|
|  ANDERS ROSENBERG (19581128XXXX) Styrelsemedlem                | 2022-05-11 13:00:11 |
|  Max Jonathan Sophokles Myhr (19880613XXXX) Styrelsemedlem     | 2022-05-11 11:52:22 |
|  Olof Alfred Hugo Svante Reichenberg (19700423XXXX) Ordförande | 2022-05-11 13:52:00 |
|  MAUD RANDEL (19480416XXXX) Föreningsrevisor                   | 2022-05-11 11:57:38 |
|  Christer Hultblad (19700306XXXX) Styrelsemedlem               | 2022-05-11 14:45:14 |
|  Gunnar Thomas Björn (19630909XXXX) Styrelsemedlem             | 2022-05-11 12:40:28 |
|  Anton Estam (19860827XXXX) Styrelsemedlem                     | 2022-05-11 11:51:00 |
|  EWA LIND (19680925XXXX) Styrelsemedlem                        | 2022-05-11 12:55:51 |
|  Mathias Rolf Forssmark (19870206XXXX) Revisor                 | 2022-05-11 16:22:33 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Vändkretsen.pdf (561294 byte)

84D93AF714B12E151BC6671C985BF99459F1A9751F6F30B1FF087882F0B5CC0C55DCCDB6EF6F706D63CF  
B91E5E18A87CB8AB465F799158B53F10F8FCEF6E5143

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vändkretsen  
Org.nr. 716400-1203

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2021.

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 och kassaflöde 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 11 maj 2022

Grant Thornton Sweden AB

Mathias Forssmark  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2022 10:33

SENT BY OWNER:

Anna Strömblad · 11.05.2022 08:15

DOCUMENT ID:

rJQi400I5

ENVELOPE ID:


SKMIE00U5-rJQi400I5

DOCUMENT NAME:

RB Brf Vändkretsen.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                            |
|-----------------------------|--|------------------|--------|------------------------------------|
| 1. Mathias Rolf Forssmark   |  Signed | 11.05.2022 10:33 | eID    | Swedish BankID (DOB: 06/02/1987)   |
| mathias.forssmark@se.gt.com | Authenticated  | 11.05.2022 10:32 | High   | Swedish BankID (SSN: 198702064810) |

\* 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

# Granskningsrapport

BRF Vändkretsen,

Org nr 716400-1203

Jag har i egenskap av internrevisor/lekmanrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2021.

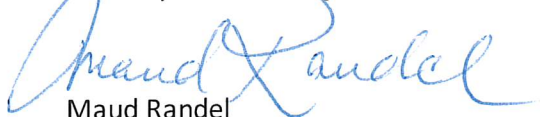
Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt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

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

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

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Danderyd den 10 maj 2022



Maud Randel



# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Granskningsrapport internrevisor 2022.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-11 14:07:31

Dokumentet är undertecknat av:

---

 MAUD RANDEL (19480416XXXX)

2022-05-11 14:07:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Granskningsrapport internrevisor 2022.pdf (207228 byte)

C94AD05D9A7CA7D4657679F623BFCA9B53C6853CEC116A9B27678FB8A02F500985F54B90B37B5128BCEC  
83DD6FA877C15B8A9214FDA7365E3BA9F92BA6E4C1E4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

