

Bostadsrättsföreningen Vendelsöalm

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2015



Organisationsnummer: 712400-1798

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsömalm i Vendelsö får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2015-01-01–2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

2015-01-01--2015-04-27

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Qvarnström, ordförande
Tobias Hedström, vice ordförande

Antoinette Rhein, sekreterare
Gerts Granholm, vice sekreterare
Lilleba Johansson, ledamot
Carola Jonsson, ledamot

Styrelsesuppleanter

Elisabet Palmqvist
Patrik Söderström

2015-04-27--2015-12-31

Ordinarie styrelseledamöter

Tobias Hedström, ordförande
Thomas Qvarnström, vice ordförande

Antoinette Rhein, sekreterare
John Sköld, vice sekreterare
Åke Nilsson, ledamot
Lilleba Johansson, ledamot

Styrelsesuppleanter

Fredrik Annerhall
Börje Karlsson

Ordinarie revisor

Tommy Brobäck, internrevisor
Per Engzell, auktoriserad revisor, Engzells Revisionsbyrå

Revisorsuppleant

Evy Johansson (t.om. 15-04-27)
Pontus Pettersson (fr.o.m 15-04-27)

Sammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 13 protokollförda styrelsemöten. Årsstämman ägde rum 2015-04-27 på restaurang Vendelsö Kök och Bar.

Fastigheten

Föreningen bildades 1959-09-15 och registrerades då med namnet Bostadsrättsföreningen Vendelsömalm.

Föreningen är ägare till fastigheten Haninge Klens 5:2, 5:3 och 5:4, som blev färdigställd under 1962 med sju flerbostadshus i tre våningar.

Fastigheten har 133 lägenheter upplåtna med bostadsrätt med en sammanlagd boyta på 8 209 kvm, fördelat på 21 st 1 rum med kök, 66 st 2 rum med kök och 46 st 3 rum med kök.

I fastigheten finns även lokaler för uthyrning, bl.a en restaurang samt p-platser och garage.

Tomtarealen är cirka 18 389 kvm.

AB

Taxeringsvärden

Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen år 2013 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde

	Mark	Byggnad	Tax.värde
Bostäder	15 200 000	45 000 000	60 200 000
Lokaler	1 162 000	2 099 000	3 261 000
Summa	16 362 000	47 099 000	63 461 000

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdigförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Sven Hedman
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Lyran Konsulttjänst

Aktiviteter

En städ dag planerades på hösten men fick ställas in pga regn

Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. kapitalskuld
Swedbank Hypotek 2558513467	1,22	2 416 546	Rörlig 3 mån	0	2 416 546
Swedbank Hypotek 2655410161	1,18	4 316 869	Rörlig 3 mån	0	4 316 869
Swedbank Hypotek 2655570139	4,55	5 000 000	2017-03-24	0	5 000 000
Swedbank Hypotek 2656047384	1,18	4 500 000	Rörlig 3 mån	0	4 500 000
Swedbank Hypotek 2656261324	3,09	5 000 000	2017-08-25	0	5 000 000
Swedbank Hypotek 2758162743	1,15	1 500 000	Rörlig 3 mån	500 000	1 000 000
		22 733 415		500 000	22 233 415

Redovisat som långfristig skuld, kronor

22 233 415

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheternas underhåll

Ombyggnad av restaurang Vendelsö Kök & Bar slutfördes med gott resultat.
Planeringen av "Den stora ombyggnaden" har påbörjats, vilket innefattar balkonger, tak och fasader för samtliga sju huskroppar.
Anbud på kostnadsuppfattning har tagits in från konsultfirmor.
Lekplatsen norr om Klenavägen 3 har demonterats.
En ny och enklare hemsida har tagits fram och ska precis börja användas.
Adressen till hemsidan är som tidigare <http://www.brifvendelsomalm.se/>
Tanken är att ändringar och tillägg enkelt ska kunna göras av styrelsemedlemmar.
Tre parkeringsplatser har tillkommit vid Lorensbergsvägen 1.
Beslut om avgiftshöjning med 5 % från och med 1 april 2016 har tagits.

Kommande arbeten

Åtgärder planerade år 2016

Planeringen av "Den stora ombyggnaden" fortsätter.
För p-platser kommer kontrakt att skrivas och hanteringen av p-platser och garage kommer

17

att styras upp.
Åtgärdande av radon.
Trädfällning. Färre än 10 träd fälls av olika anledningar.

Åtgärder planerade senare än 2016

Genomförande av "Den stora ombyggnaden"
Byte av entrépartier.
Förebyggande arbete för att förhindra isbildning i stuprören.
Installation av motorvärmare på fler parkeringsplatser.
Asfaltering. Reparation och renovering av asfaltytor vid behov.

Utförligare åtgärdsprogram finns i föreningens underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal var 156 vid räkenskapsårets slut.

12 lägenheter har bytt ägare under 2015.

Ekonomisk flerårsöversikt

År	2015	2014	2013	2012	2011
Tot intäkter, tkr	5690	5434	5432	5414	5318
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1206	-1267	309	99	71
Årsavgift, kr/kvm	572	572	572	572	559
Lån inkl. kortfristig del, kr/kvm	2708	2769	2830	2891	2952
Underhållsfond, kr/kvm	239	216	193	169	149
Likviditet i %	355	280	514	493	326

Slutord

Styrelsen strävar efter att hitta långsiktiga lösningar och minimera föreningens kostnader samt bibehålla ett högt värde på medlemmarnas egendom.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	159 573
Årets resultat före fondförändring	-1 019 029
Fondavsättning enl. stadgarna	-190 383
Summa underskott	-1 049 838

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-1 049 838
Dispositionsfond innehållande 265 828 kr har förts över till balanserat resultat	

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

A B

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 447 478	5 398 144
Övriga förvaltningsintäkter	2	242 733	35 757
		5 690 211	5 433 902
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4	-4 182 146	-3 924 071
Övriga externa kostnader	5	-220 850	-210 125
Personalkostnader	6	-743 678	-728 778
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-1 012 545	-1 012 545
		-6 159 219	-5 875 520
Rörelseresultat		-469 008	-441 618
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	21 709	62 204
Räntekostnader	9	-571 730	-697 599
Resultat efter finansiella poster		-550 021	-635 395
Årets resultat		-1 019 029	-1 077 013

BR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	21 640 733	22 653 278
Mark		536 992	536 992
Maskiner och inventarier	11	0	0
		22 177 725	23 190 270
Finansiella anläggningstillgångar			
Medlemsinsats SBC		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		22 182 725	23 195 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 990
Skattekonto		16 278	10 548
Skattefordringar		40 313	45 934
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	12	250 831	257 630
		307 422	317 102
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	2 171 227	3 940 834
		2 171 227	3 940 834
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	961 090	372 945
Summa omsättningstillgångar		3 439 739	4 630 881
SUMMA TILLGÅNGAR		25 622 464	27 826 151

AB

Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		560 780	560 780
Reservfond		30 000	30 000
Föreningens underhållsfond		1 961 905	1 771 522
Upplåtelseavgifter		916 750	916 750
		3 469 435	3 279 052
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		0	265 828
Balanserat resultat		-30 810	970 759
Årets resultat		-1 019 029	-1 077 014
		-1 049 838	159 573
Summa eget kapital		2 419 597	3 438 625
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	15	22 233 415	22 733 415
		22 233 415	22 733 415
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		110 479	839 037
Övriga kortfr. skulder		86 780	86 196
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	16	772 194	728 878
		969 452	1 654 111
Summa skulder		23 202 867	24 387 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 622 464	27 826 151
Ställda säkerheter			
Panter och ansvarsförbindelser	17	23 740 394	23 740 194

M B

Bokslutskommentarer och noter

Årsredovisningen har upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,2% på 7 022 889 kr fr o m 2014 ändras avskrivningen till 1% på återstående fastighetsvärde
Maskiner och inventarier	20%
Förbättringar byggnader:	
Fasadrenovering	5% på 5 735 000 kr
Stambyte	Avskrivning för stambytet har tidigare skett efter en progressiv plan men pga ändrade bokföringsregler görs fr o m 2014 en linjär avskrivning med 2,5% per år
Energimodernisering Bergvärme	5% på 6 268 909 kr
Vindar	3,3% på 65 770 kr

	2015-01-01	2014-01-01
Belopp i kr om inget annat anges	2015-12-31	2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 697 725	4 697 725
Hyror lokaler	347 022	337 812
Hyror p-platser, garage	188 114	188 795
Mobilmaster	156 025	93 600
Föreningens förråd, vävstuga m.m.	58 592	80 212
	5 447 478	5 398 144

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Överlåtelse/ pantsättningsavgifter	19 808	22 924
Övriga intäkter	3 956	12 833
Bredbandsavgift	218 969	0
	242 733	35 757

Not 3 Reparationer och underhållskostnader

Löpande reparationer		
Gemensamma utrymmen	106 066	86 765
Lokaler	4 332	13 591
Lägenheter	0	20 353
Utemiljö	9 755	5 145
	120 153	125 853

M B

Nedlagda underhållskostnader

Radonåtgärder	0	67 475
OVK	0	93 700
Renovering restaurang	1 525 333	1 371 037
Hängrännor	0	29 875
Lekplats	10 000	0
	1 535 333	1 562 087

Not 4 Driftskostnader

Städning	122 917	120 273
Jour	10 263	9 978
Serviceavtal	113 707	114 046
Snöröjning	18 744	10 288
Fordonskostnader	4 445	1 356
El Bergvärme	524 236	393 846
El fastighet	90 062	83 508
Fjärrvärme	551 877	663 440
Vatten	290 884	277 450
Sophantering	145 584	130 428
Försäkringspremier	106 326	104 606
Medlemsaktiviteter	5 550	9 718
Kabel-TV	124 180	122 724
Bredband	219 978	0
Fastighetsavgift	197 929	194 471
	2 526 660	2 236 131

Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	3 204	13 553
Förbrukningsmateriel	4 405	5 263
Kontorsmateriel	7 366	2 776
Telefon	11 417	10 019
IT Internet	3 560	3 242
Datakommunikation	2 624	0
Arvode auktoriserad revisor	20 000	20 000
Arvode ekonomisk förvaltning	135 724	130 724
Övriga förvaltningskostnader	10 512	6 823
Konsultarvoden	2 608	0
Bankkostnader	4 838	3 147
Serviceavgift till branchorganisation	14 593	14 580
	220 850	210 125

Not 6 Personalkostnader

Medelantal anställda	1	1
(varav män)	(1)	(1)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	107 458	107 456
Övriga ersättningar	0	500
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga anställda	477 672	470 641
	587 630	581 097

Sociala kostnader

Sociala kostnader	156 048	147 681
(varav pensionskostnader)	(13 499)	(13 086)

743 678

728 778

ASB

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	51 697	51 697
Stambyte	394 729	394 729
Tvättstugan	250 482	250 482
Bergvärme	313 445	313 445
Vindar	2 192	2 192
	1 012 545	1 012 545

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	0	0
Ränteintäkter kortfr. placeringar	20 392	60 998
Övrigt, bl.a skattekontoränta	1 317	1 206
	21 709	62 204

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	571 730	697 599
	571 730	697 599

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärde byggnader	47 099 000	47 099 000
Taxeringsvärde mark	16 362 000	16 362 000
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 022 889	7 022 889
Fastighetsförbättringar	8 986 897	8 986 897
Stambyte	18 248 000	18 248 000
Bergvärme	6 268 909	6 268 909
Mark	536 992	536 992
Summa anskaffningsvärden	41 063 687	41 063 687
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 221 432	-5 169 735
Bergvärme	-1 567 225	-1 253 780
Fastighetsförbättringar	-8 231 206	-7 978 532
Stambyte	-2 853 553	-2 458 824
	-17 873 416	-16 860 871
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	-51 697	-51 697
Fastighetsförbättringar	-252 674	-252 674
Bergvärme	-313 445	-313 445
Stambyte	-394 729	-394 729
	-1 012 545	-1 012 545
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 885 961	-17 873 416
Planenligt restvärde Byggnader vid årets slut	1 749 759	1 801 456
Planenligt restvärde Fastighetsförbättringar vid årets slut	503 017	755 691
Planenligt restvärde Stambyte vid årets slut	14 999 718	15 394 447
Planenligt restvärde Bergvärme vid årets slut	4 388 239	4 701 684
Planenligt restvärde Mark vid årets slut	536 992	536 992
Planenligt restvärde vid årets slut	22 177 725	23 190 270

MB

Not 11 Maskiner, inventarier och fastighetsinventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	223 690	223 690
Fastighetsinventarier, tvättutrustning m.m.	516 250	516 250
Summa anskaffningsvärden	739 940	739 940
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-223 690	-223 690
Fastighetsinventarier, tvättutrustning m.m.	-516 250	-516 250
	-739 940	-739 940
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-223 690	-223 690
Fastighetsinventarier, tvättutrustning m.m.	-516 250	-516 250
	-739 940	-739 940
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 12 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	250 831	257 630
	250 831	257 630

Not 13 Likvida medel

Sparkonto SBAB	2 171 227	3 940 834
Bank	961 090	372 945
	3 132 317	4 313 779

Not 14 Eget kapital

	Bundet			Fritt		
	Insatser o uppl. avg	Reservfond fond	Underhålls- fond	Disp. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 477 530	30 000	1 771 522	265 828	970 759	-1 077 014
Disp. enl stämmobeslut					-1 077 014	1 077 014
Avsättn. underhållsfond			190 383		-190 383	
Årets resultat				-265 828	265 828	-1 019 029
Vid årets slut	1 477 530	30 000	1 961 905	0	-30 810	-1 019 029

Not 15 Långfristiga skulder

Swedbank, förfaller inom 1 år	12 233 415	12 733 415
Swedbank, förfaller inom 2-5 år	10 000 000	10 000 000
Swedbank, förfaller efter 5 år	0	0
	22 233 415	22 733 415

Lånen är amorteringsfria i sin helhet. En frivillig amorteringsplan utifrån en 35-årig serieplan är upplagd. Amortering sker värdemässigt med belopp minst motsvarande den årliga avskrivningen för genomfört stambyte.

Föreningen har under 2008, 2009 och 2010 ej amorterat pga att nya lån har tagits gällande energimoderniseringen.

Planen har varit att under 2011 åter börja amortera, vilket har gjorts med 500 000 kr.

Amortering har även gjorts under år 2012 - 2015 med 500 000 kr

M B

Not 16 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	37 605	36 857
Upplupna räntekostnader fastighetslån	50 952	56 966
Förutbetalda hyror och avgifter	443 352	408 119
Upplupna drift- och underhållskostnader	240 285	226 936
	<u>772 194</u>	<u>728 878</u>

Not 17 Ställda säkerheter

För fastighetslån:		
Ställda pantar	23 733 415	23 733 415
Ansvarsförbindelse Fastigo	6 979	6 779
	<u>23 740 394</u>	<u>23 740 194</u>

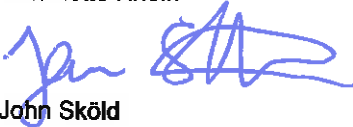
Vendelsö 2016 -03-07



Tobias Hedström



Antoinette Rhein



John Sköld



Thomas Qvarnström




Lilleba Johansson

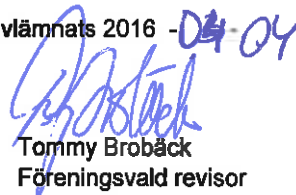


Åke Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2016 -04-04



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tommy Brobäck
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vendelsöalm, org.nr 712400-1798

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsöalm för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4/4 2016



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tommy Brobäck
Revisor

