

Årsredovisning  
Brf Vendelsöholm  
712400-1798  
Räkenskapsåret 2012



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsömalms i Vendelsö får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2012-01-01--2012-12-31.

## Styrelse

**2012-01-01--2012-04-16**

### Ordinarie styrelseledamöter

Anja Pfeifer, ordförande  
Annelie Rahmner, vice ordförande  
Antoinette Rhein, sekreterare  
Christina Engelin, vice sekreterare  
Hans Lindström, ledamot  
Sebastian Tegnér, ledamot

### Styrelsesuppleanter

Kåre Ovefelt  
Thomas Qvarnström

**2012-04-16--2012-11-12**

### Ordinarie styrelseledamöter

Anja Pfeifer, ordförande  
Thomas Qvarnström, vice ordförande  
Antoinette Rhein, sekreterare  
Lilleba Johansson, vice sekreterare  
Stefan Lindholm, ledamot  
Anneli Forslund, ledamot

### Styrelsesuppleanter

Tobias Hedström  
Patrik Söderström

**2012-11-12--2012-12-31**

### Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Qvarnström, ordförande  
Tobias Hedström, vice ordförande  
Antoinette Rhein, sekreterare  
Lilleba Johansson, vice sekreterare  
Stefan Lindholm, ledamot  
Anneli Forslund, ledamot

### Styrelsesuppleanter

Patrik Söderström  
Vakant

## Ordinarie revisor

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

### Revisorsuppleant

Evy Johansson

## Fastighetsförvaltning

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



## Sammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten.  
Årsstämman ägde rum 2012-04-16.

## Aktiviteter

En städdag har genomförts med sedvanlig korvgrillning

## Medlemsantal

Föreningens medlemsantal var 158 vid räkenskapsårets slut.  
12 lägenheter har bytt ägare under 2012.

## Taxeringsvärden

Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen år 2010 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde

	Mark	Byggnad	Tax.värde
Bostäder	11 200 000	39 000 000	50 200 000
Lokaler	969 000	3 358 000	4 327 000
Summa	12 169 000	42 358 000	54 527 000

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdigförsäkrad hos Länsförsäkringar.

## Fastigheternas underhåll

Målning och plåtslagning av garageportar  
Byte till isolerglas på restauranglokalen  
Besiktning av balkonger (S1, S3, S5)

## Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut		Ränta i %	Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. kapitalskuld
Swedbank Hypotek	2558513467	3,02	2 416 546	Rörlig 3 mån	0	2 416 546
Swedbank Hypotek	2655410161	2,94	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	2,94	5 000 000	Rörlig 3 mån	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	2656261324	3,09	5 000 000	2017-08-25	0	5 000 000
Swedbank Hypotek	2758162743	3,01	2 000 000	Rörlig 3 mån	0	2 000 000
Swedbank Hypotek	2758496034		500 000		500 000	0
			24 233 415		0	23 733 415

Redovisat som långfristig skuld, kronor

23 733 415

Lån 2656261324 villkorsändrades 2012-08-25. Lånet las om på 5 år med en ränta på 3,09%.

Den gamla räntan var 5,07%

Lån 2758496034 amorterades med 500 000 kr och är nu löst.

## Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	855 519
Årets resultat före fondförändring	262 403
Fondavsättning enl. stadgarna	-163 581
Summa överskott	954 340

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	954 340
Dessutom finns en dispositionsfond innehållande 265 828 kr	

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

## Kommande arbeten

### Åtgärder planerade år 2013 (uppräknade i bokstavsordning)

Besiktning av återstående balkonger, samt renovering av de med störst behov.

Energideklaration och OVK (Okulär ventilationskontroll)

Tak över entréer

Injustering av handdukstorkar

Rensning och injustering av ventilation  
Åtgärdande av radon

### Åtgärder där tid ej planerats (uppräknade i bokstavsordning)

Asfaltering etapp 2

Balkongrenovering och byte av balkongräcken

Byggnation av boulebana och grillplats

Fasadtvätt

Förebyggande arbete för att förhindra isbildning i stuprören

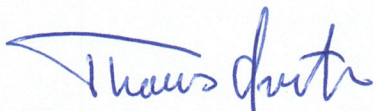
Installation av motorvärmare på fler parkeringsplatser

Utförligare åtgärdsprogram finns i föreningens underhållsplan

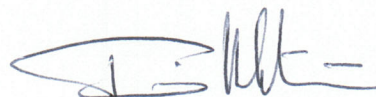
## Slutord

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

Vendelsö 2013 - 03 - 11



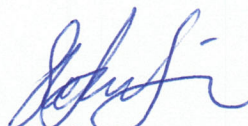
Thomas Qvarnström



Tobias Hedström



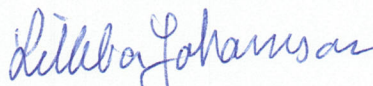
Antoinette Rhein



Stefan Lindholm



Anneli Forslund

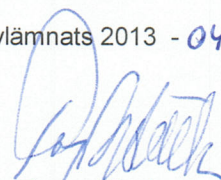


Lilleba Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2013 - 04 - 04



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Tommy Brobäck  
Föreningsvald revisor

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 381 612	5 284 486
Övriga förvaltningsintäkter	2	32 670	33 300
		5 414 282	5 317 786
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	56 206	89 660
Underhåll	3	273 415	53 372
Fastighetsavgift		224 815	216 436
Driftskostnader	4	1 848 382	1 832 542
Övriga externa kostnader	5	237 066	230 395
Personalkostnader	6	699 517	686 582
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	927 886	1 015 430
		4 267 288	4 124 417
Rörelseresultat		1 146 994	1 193 369
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	37 489	21 828
Räntekostnader	9	922 081	981 023
Resultat efter finansiella poster		-884 592	-959 195
Årets resultat		262 403	234 174

*Handwritten mark*

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	10	24 610 357	25 538 243
Mark		536 992	536 992
Maskiner och inventarier	11	0	0
		<b>25 147 349</b>	<b>26 075 235</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Medlemsinsats SBC		5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 152 349</b>	<b>26 080 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	45
Skattekonto		9 018	8 712
Skattefordringar		21 075	32 122
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	12	246 078	243 434
		<b>276 171</b>	<b>284 313</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	13	2 418 059	600 000
		<b>2 418 059</b>	<b>600 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	563 214	1 868 210
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 257 445</b>	<b>2 752 523</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 409 793</b>	<b>28 832 758</b>

*A*

## Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		560 780	560 780
Reservfond		30 000	30 000
Föreningens underhållsfond		1 390 756	1 227 175
Upplåtelseavgifter		916 750	916 750
		<b>2 898 286</b>	<b>2 734 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		265 828	265 828
Balanserat resultat		589 690	519 097
Årets resultat		262 403	234 174
		<b>1 117 921</b>	<b>1 019 100</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 016 207</b>	<b>3 753 805</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, långa	15	23 733 415	24 233 415
		<b>23 733 415</b>	<b>24 233 415</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		57 705	22 923
Övriga kortfr. skulder		86 440	93 788
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	16	516 026	728 827
		<b>660 171</b>	<b>845 538</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>24 393 586</b>	<b>25 078 953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 409 793</b>	<b>28 832 758</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och ansvarsförbindelser	17	24 742 148	24 742 057



## Bokslutskommentarer och noter

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd .

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
Maskiner och inventarier	20%
Förbättringar byggnader:	
Fasadrenovering	5% på 5 735 000 kr
Stambyte	Avskrivning för stambytet sker efter en progressiv plan under en 35-års period.
Energimodernisering Bergvärme	5% på 6 268 909 kr
Vindar	3,3% på 65 770 kr

	2012-01-01	2011-01-01
Belopp i kr om inget annat anges	2012-12-31	2011-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 697 724	4 585 926
Hyror lokaler	340 068	344 175
Hyror p-platser, garage	167 316	186 006
Mobilmaster	93 280	90 960
Föreningens förråd, vävstuga m.m.	83 224	77 419
	5 381 612	5 284 486

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Överlåtelse/ pantsättningsavgifter	15 620	19 246
Övriga intäkter	17 050	14 054
	32 670	33 300

### Not 3 Reparationer och underhållskostnader

Löpande reparationer		
Gemensamma utrymmen	13 110	14 844
Lokaler	9 652	0
Lägenheter	6 304	47 126
Utemiljö	27 141	27 691
	56 206	89 660

Nedlagda underhållskostnader		
Radonåtgärder	0	14 834
Fönsterrenovering restaurangen	163 436	0
Bergvärme schaktunderhåll	6 876	13 788
Fasader, tvätt	0	24 750
Garage underhåll	103 103	0
	273 415	53 372

#### Not 4 Driftskostnader

Städning	153 700	148 869
Jour	9 300	9 210
Serviceavtal	115 449	106 104
Fordonskostnader	12 333	12 049
El Bergvärme	608 858	627 130
El fastighet	84 222	83 326
Fjärrvärme	322 186	266 079
Vatten	212 297	256 836
Sophantering	113 848	112 472
Försäkringspremier	94 843	90 959
Medlemsaktiviteter	4 703	4 997
Kabel-TV	116 644	114 511
	1 848 382	1 832 542

#### Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	0	5 769
Förbrukningsmateriel	5 296	7 008
Kontorsmateriel	692	2 930
Telefon	12 456	10 319
IT Internet	4 151	4 346
Juridiska åtgärder	33 488	28 876
Arvode auktoriserad revisor	23 419	18 375
Arvode ekonomisk förvaltning	130 256	127 732
Övriga förvaltningskostnader	8 789	8 550
Konsultarvoden	4 860	2 430
Bankkostnader	2 259	2 736
Serviceavgift till branchorganisation	11 400	11 325
	237 066	230 395

#### Not 6 Personalkostnader

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

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	102 587	108 308
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga anställda	451 190	436 054
	556 277	546 862

#### Sociala kostnader

Sociala kostnader	143 240	139 720
(varav pensionskostnader)	(15 251)	(10 849)

Utbildning	0	0
	699 517	686 582

7

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader	84 300	84 300
Stambyte	277 467	261 761
Tvättstugan	250 482	250 482
Bergvärme	313 445	313 445
Vindar	2 192	2 192
Maskiner och inventarier	0	103 250
	927 886	1 015 430

**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter bank	16 953	18 932
Räntebidrag	0	140
Ränteintäkter kortfr. placeringar	20 230	2 189
Övrigt, bl.a skattekontoränta	306	567
	37 489	21 828

**Not 9 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	922 081	981 023
	922 081	981 023

**Not 10 Byggnader och mark**

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>42 358 000</b>	<b>42 358 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>12 169 000</b>	<b>12 169 000</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	7 022 889	7 022 889
Fastighetsförbättringar	8 986 897	8 949 540
Stambyte	18 248 000	18 248 000
Bergvärme	6 268 909	6 268 909
Mark	536 992	536 992
Summa anskaffningsvärden	41 063 687	41 026 330

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-5 001 135	-4 916 835
Bergvärme	-626 890	-313 445
Fastighetsförbättringar	-7 473 184	-7 220 510
Stambyte	-1 887 243	-1 625 482
	-14 988 452	-14 076 272

**Årets anskaffningar**

Vindar	0	37 357
	0	37 357

*12*

Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	-84 300	-84 300
Fastighetsförbättringar	-252 674	-252 674
Bergvärme	-313 445	-313 445
Stambyte	-277 467	-261 761
	-927 886	-912 180
 Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	 -15 916 338	 -14 988 452
 Planenligt restvärde Byggnader vid årets slut	 1 937 454	 2 021 754
Planenligt restvärde Fastighetsförbättringar vid årets slut	1 261 039	1 513 713
Planenligt restvärde Stambyte vid årets slut	16 083 290	16 360 757
Planenligt restvärde Bergvärme vid årets slut	5 328 574	5 642 019
Planenligt restvärde Mark vid årets slut	536 992	536 992
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 147 349</b>	<b>26 075 235</b>

#### 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	-413 000
	-739 940	-636 690
Årets avskrivningar		
Fastighetsinventarier, tvättutrustning m.m.	0	-103 250
	0	-103 250
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier	-223 690	-223 690
Fastighetsinventarier, tvättutrustning m.m.	-516 250	-516 250
	-739 940	-739 940
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	 <b>0</b>	 <b>0</b>

#### Not 12 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	246 078	243 434
	246 078	243 434

#### Not 13 Likvida medel

Handkassa	0	3 263
Sparkonto SBAB	2 418 059	0
Kortfristig placering Fasträntekonto 3 mån	0	600 000
Bank	563 214	1 864 947
	2 981 274	2 468 210

M

### 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	1 227 175	265 828	519 097	234 174
Disp. enl stämmobeslut					234 174	-234 174
Avsättn. underhållsfond			163 581		-163 581	
Årets resultat						262 403
Vid årets slut	1 477 530	30 000	1 390 756	265 828	589 690	262 403

### Not 15 Långfristiga skulder

Swedbank, förfaller inom 1 år	13 733 415	19 233 415
Swedbank, förfaller inom 2-5 år	10 000 000	5 000 000
Swedbank, förfaller efter 5 år	0	0
	23 733 415	24 233 415

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 2012 med 500 000 kr

### Not 16 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	34 392	27 901
Upplupna räntekostnader fastighetslån	68 552	93 393
Förutbetalda hyror och avgifter	219 535	452 886
Upplupna drift- och underhållskostnader	193 547	154 647
	516 026	728 827

### Not 17 Ställda säkerheter

För fastighetslån:		
Ställda panter	24 733 415	24 733 415
Ansvarsförbindelse Fastigo	8 733	8 642
	24 742 148	24 742 057

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsöholm för år 2012.

### 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2012-12-31 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 2012.

### 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 revisionssed 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.

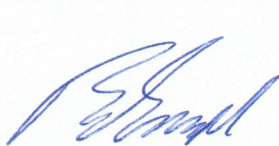
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

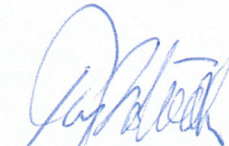
### Uttalanden

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

Stockholm den 4 april 2013



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Tommy Brobäck  
Revisor