

Bostadsrättsföreningen Vendelsöholm

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2013



Organisationsnummer: 712400-1798

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsömalm i Vendelsö får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2013-01-01--2013-12-31.

Styrelse

2013-01-01--2013-04-22

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

2013-04-22--2013-12-31

Ordinarie styrelseledamöter

Thomas Qvarnström, ordförande
Tobias Hedström, vice ordförande
Antoinette Rhein, sekreterare
Lilleba Johansson, vice sekreterare
Stefan Lindholm, ledamot
Richard Jägerhorn, ledamot

Styrelsesuppleanter

Patrik Söderström
Gerts Granholm

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 2013-04-22 på restaurang Vendelsö Kök och Bar

Aktiviteter

En städdag genomfördes 2013-06-02 med efterföljande, sedvanlig, korvgrillning

Medlemsantal

Föreningens medlemsantal var 160 vid räkenskapsårets slut .

18 lägenheter har bytt ägare under 2013.

A B

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.

Fastigheternas underhåll

Rensning och injustering av ventilation

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)

Energideklaration. Resultat: 68 kWh/kvm och år. Ett lågt och bra värde

Påbyggnad av restaurangens vägg mot porten, Sturebergsvägen 1

Åtgärder p.g.a. fuktskador i restaurang VKB. Arbetet påbörjat, färdigställs under 2014

Besiktning av balkonger. Renovering av dem med stort behov

Uppdatering av hemsidan, www.brfvendelsomalm.se

Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. kapitalskuld
Swedbank Hypotek 2558513467	2,77	2 416 546	Rörlig 3 mån	0	2 416 546
Swedbank Hypotek 2655410161	2,59	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	2,59	5 000 000	Rörlig 3 mån	500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek 2656261324	3,09	5 000 000	2017-08-25	0	5 000 000
Swedbank Hypotek 2758162743	2,67	2 000 000	Rörlig 3 mån	0	2 000 000
		23 733 415		500 000	23 233 415

Redovisat som långfristig skuld, kronor

23 233 415

Kommande arbeten

Åtgärder planerade år 2014 (uppräknade i bokstavsordning)

Förebyggande arbete för att förhindra isbildning i stuprören

Injustering av handdukstorkar

Skärmtak över entréer. Skulle gjorts 2013, men fuktskadan i restaurangen kom emellan.
 Dessutom krävs bygglov och konstruktionsritning, vilket styrelsen inte räknat med

Åtgärdande av radon

M B

Åtgärder där tid ej planerats (uppräknade i bokstavsordning)

Asfaltering etapp 2

Balkongreovering och byte av balkongräcken

Byggnation av boulebana och grillplats

Fasadtvätt

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.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	852 093
Årets resultat före fondförändring	499 432
Fondavsättning enl. stadgarna	-190 383
Summa överskott	1 161 142

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	1 161 142

Dessutom finns en dispositionsfond innehållande 265 828 kr

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

A B

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 402 759	5 381 612
Övriga förvaltningsintäkter	2	29 646	32 670
		5 432 405	5 414 282
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-80 979	-56 206
Underhåll	3	-151 145	-273 415
Fastighetsavgift		-193 540	-224 815
Driftskostnader	4	-1 935 902	-1 848 382
Övriga externa kostnader	5	-201 687	-237 066
Personalkostnader	6	-715 552	-699 517
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-944 533	-927 886
		-4 223 338	-4 267 288
Rörelseresultat		1 209 067	1 146 994
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	63 517	37 489
Räntekostnader	9	-773 152	-922 081
Resultat efter finansiella poster		-709 635	-884 592
Årets resultat		499 432	262 403

B B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	23 665 824	24 610 357
Mark		536 992	536 992
Maskiner och inventarier	11	0	0
		24 202 816	25 147 349
Finansiella anläggningstillgångar			
Medlemsinsats SBC		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		24 207 816	25 152 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 863	0
Skattekonto		9 342	9 018
Skattefordringar		50 242	21 075
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	12	246 056	246 078
		312 503	276 171
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	3 479 836	2 418 059
		3 479 836	2 418 059
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	604 916	563 214
Summa omsättningstillgångar		4 397 254	3 257 445
SUMMA TILLGÅNGAR		28 605 070	28 409 793

14 B

Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		560 780	560 780
Reservfond		30 000	30 000
Föreningens underhållsfond		1 581 139	1 390 756
Upplåtelseavgifter		916 750	916 750
		3 088 669	2 898 286
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		265 828	265 828
Balanserat resultat		661 710	589 690
Årets resultat		499 432	262 403
		1 426 970	1 117 921
Summa eget kapital		4 515 639	4 016 207
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	15	23 233 415	23 733 415
		23 233 415	23 733 415
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 796	57 705
Övriga kortfr. skulder		86 326	86 440
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	16	699 894	516 026
		856 016	660 171
Summa skulder		24 089 431	24 393 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 605 070	28 409 793
Ställda säkerheter			
Panter och ansvarsförbindelser	17	24 740 029	24 742 148

A B

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

	2013-01-01	2012-01-01
Belopp i kr om inget annat anges	2013-12-31	2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 697 725	4 697 724
Hyror lokaler	332 520	340 068
Hyror p-platser, garage	195 753	167 316
Mobilmaster	93 600	93 280
Föreningens förråd, vävstuga m.m.	83 161	83 224
	5 402 759	5 381 612

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Överlåtelse/ pantsättningsavgifter	14 677	15 620
Övriga intäkter	14 969	17 050
	29 646	32 670

Not 3 Reparationer och underhållskostnader

Löpande reparationer		
Gemensamma utrymmen	52 404	13 110
Lokaler	13 400	9 652
Lägenheter	1 954	6 304
Utemiljö	13 221	27 141
	80 979	56 206

A B

Nedlagda underhållskostnader		
OVK	111 875	0
Fönsterrenovering restaurangen	0	163 436
Bergvärme schaktunderhåll	0	6 876
Fasader	39 270	0
Garage underhåll	0	103 103
	151 145	273 415

Not 4 Driftskostnader

Städning	153 699	153 700
Jour	9 783	9 300
Serviceavtal	113 406	115 449
Snöröjning	14 451	0
Fordonskostnader	4 504	12 333
El Bergvärme	492 303	608 858
El fastighet	83 582	84 222
Fjärrvärme	459 222	322 186
Vatten	258 988	212 297
Sophantering	122 502	113 848
Försäkringspremier	97 996	94 843
Medlemsaktiviteter	5 352	4 703
Kabel-TV	120 115	116 644
	1 935 902	1 848 382

Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsmateriel	4 085	5 296
Kontorsmateriel	4 277	692
Telefon	9 160	12 456
IT Internet	4 636	4 151
Juridiska åtgärder	0	33 488
Arvode auktoriserad revisor	20 000	23 419
Arvode ekonomisk förvaltning	130 724	130 256
Övriga förvaltningskostnader	8 479	8 789
Konsultarvoden	0	4 860
Bankkostnader	6 113	2 259
Serviceavgift till branchorganisation	14 213	11 400
	201 687	237 066

Not 6 Personalkostnader

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	104 908	102 587
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga anställda	457 141	451 190
	564 549	556 277

Sociala kostnader

Sociala kostnader	151 003	143 240
(varav pensionskostnader)	(12 775)	(15 251)
	715 552	699 517

A B

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	84 300	84 300
Stambyte	294 114	277 467
Tvättstugan	250 482	250 482
Bergvärme	313 445	313 445
Vindar	2 192	2 192
	944 533	927 886

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	1 416	16 953
Ränteintäkter kortfr. placeringar	61 777	20 230
Övrigt, bl.a skattekontoränta	324	306
	63 517	37 489

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	773 152	922 081
	773 152	922 081

Not 10 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnader	47 099 000	42 358 000
Taxeringsvärde mark	16 362 000	12 169 000
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 085 435	-5 001 135
Bergvärme	-940 335	-626 890
Fastighetsförbättringar	-7 725 858	-7 473 184
Stambyte	-2 164 710	-1 887 243
	-15 916 338	-14 988 452
Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	-84 300	-84 300
Fastighetsförbättringar	-252 674	-252 674
Bergvärme	-313 445	-313 445
Stambyte	-294 114	-277 467
	-944 533	-927 886
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 860 871	-15 916 338
Planenligt restvärde Byggnader vid årets slut	1 853 154	1 937 454
Planenligt restvärde Fastighetsförbättringar vid årets slut	1 008 365	1 261 039
Planenligt restvärde Stambyte vid årets slut	15 789 176	16 083 290
Planenligt restvärde Bergvärme vid årets slut	5 015 129	5 328 574
Planenligt restvärde Mark vid årets slut	536 992	536 992
Planenligt restvärde vid årets slut	24 202 816	25 147 349

A 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	-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	246 056	246 078
	246 056	246 078

Not 13 Likvida medel

Sparkonto SBAB	3 479 836	2 418 059
Kortfristig placering Fasträntekonto 3 mån	0	0
Bank	604 916	563 214
	4 084 751	2 981 274

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	1 390 756	265 828	589 690	262 403
Disp. enl stämmobeslut					262 403	-262 403
Avsättn. underhållsfond			190 383		-190 383	
Årets resultat						499 432
Vid årets slut	1 477 530	30 000	1 581 139	265 828	661 710	499 432

Not 15 Långfristiga skulder

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

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 2012 och 2013 med 500 000 kr.

19 13

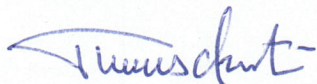
Not 16 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	35 537	34 392
Upplupna räntekostnader fastighetslån	65 023	68 552
Förutbetalda hyror och avgifter	424 349	219 535
Upplupna drift- och underhållskostnader	174 985	193 547
	699 894	516 026

Not 17 Ställda säkerheter

För fastighetslån:		
Ställda panter	24 733 415	24 733 415
Ansvarsförbindelse Fastigo	6 614	8 733
	24 740 029	24 742 148

Vendelsö 2014 -03 - 22



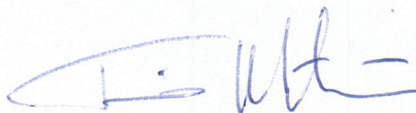
Thomas Qvarnström



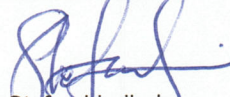
Antoinette Rhein



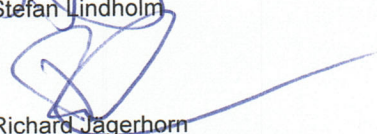
Lilleba Johansson



Tobias Hedström

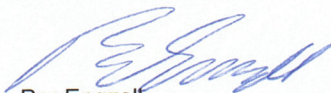


Stefan Lindholm

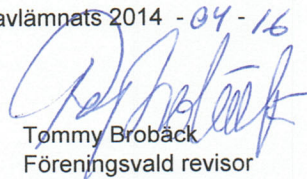


Richard Jagerhorn

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2014 -04 - 16



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 2013.

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 2013-12-31 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 2013.

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.

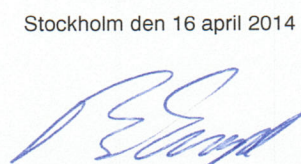
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 16 april 2014



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Tommy Brobäck
Revisor