

Bostadsrättsföreningen Vendelsömalm

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2014



Organisationsnummer: 712400-1798

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsöalm i Vendelsö får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2014-01-01–2014-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

2014-01-01–2014-04-28

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

2014-04-28–2014-12-31

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

Ordinarie revisor

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

Revisorsuppleant

Evy Johansson

Sammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 13 protokollförda styrelsemöten. Årsstämman ägde rum 2013-04-28 på restaurang Vendelsö Kök och Bar.

Fastigheten

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

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.

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.

Fastighetsförvaltning

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

Aktiviteter

Två städdagar genomfördes. En på våren och en på hösten, med efterföljande, sedvanlig, korvgrillning

Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut		Ränta i %	Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. kapitalskuld
Swedbank Hypotek	2558513467	1,85	2 416 546	Rörlig 3 mån	0	2 416 546
Swedbank Hypotek	2655410161	1,84	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	1,84	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	1,84	2 000 000	Rörlig 3 mån	500 000	1 500 000
			23 233 415		500 000	22 733 415

Redovisat som långfristig skuld, kronor

22 733 415

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheternas underhåll

Ombyggnad av restaurang Vendelsö Kök & Bar. Baserat på bl.a fuktskaderapporten påbörjades arbetena i oktober 2014.

Bygglédare SBC. Entreprenör BVS Stockholm. I det anbud som lämnades hade hänsyn tagits till de synliga och mest uppenbara skadorna.

Ganska snart visade det sig att arbetet blev mycket mer omfattande.

Detta är inget ovanligt vid liknande arbeten. I skrivande stund, mars 2015, är ombyggnaden i stort sett färdig. Totalkostnaden överstiger väsentligen det lämnade anbudet. SBC ska leverera en rapport där utförda arbeten specificeras.

På årsstämman bestämde medlemmarna att vi skulle gruppansluta föreningen till Bredbandsbolagets fibernät för bredband och telefoni. Arbetet påbörjades under senhösten 2014 och togs i drift 1 mars 2015.

A B

Kommande arbeten

P.g.a. den kostsamma renoveringen av restaurangen finns i programmet för nästa år endast översyn av lekplatsen med.

Åtgärder där tid ej planerats

De två viktigaste är

- Balkonger, fasader och tak som görs samtidigt för varje hus. Arbetena kräver byggnadsställningar.
- Radonåtgärder

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal var 156 vid räkenskapsårets slut.
16 lägenheter har bytt ägare under 2014.

Ekonomisk flerårsöversikt

År	2014	2013	2012	2011	2010
Tot intäkter, tkr	5434	5432	5414	5318	5154
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1267	309	99	71	-330
Årsavgift, kr/kvm	572	572	572	559	545
Lån inkl. kortfristig del, kr/kvm	2769	2830	2891	2952	3013
Underhållsfond, kr/kvm	216	193	169	149	130
Likviditet i %	280	514	493	326	222

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	1 161 142
Årets resultat före fondförändring	-1 077 014
Fondavsättning enl. stadgarna	-190 383
Summa underskott	-106 255

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-106 255

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	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 398 144	5 402 759
Övriga förvaltningsintäkter	2	35 757	29 646
		5 433 902	5 432 405
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-125 853	-80 979
Underhåll	3	-1 562 087	-151 145
Fastighetsavgift		-194 471	-193 540
Driftkostnader	4	-2 041 660	-1 935 902
Övriga externa kostnader	5	-210 125	-201 687
Personalkostnader	6	-728 778	-715 552
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-1 012 545	-944 533
		-5 875 520	-4 223 338
Rörelseresultat		-441 618	1 209 067
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	62 204	63 517
Räntekostnader	9	-697 599	-773 152
Resultat efter finansiella poster		-635 395	-709 635
Årets resultat		-1 077 013	499 432

A B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	22 653 278	23 665 824
Mark		536 992	536 992
Maskiner och inventarier	11	0	0
		23 190 270	24 202 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Medlemsinsats SBC		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		23 195 270	24 207 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 990	6 863
Skattekonto		10 548	9 342
Skattefordringar		45 934	50 242
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	12	257 630	246 056
		317 102	312 503
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	3 940 834	3 479 836
		3 940 834	3 479 836
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	372 945	604 916
Summa omsättningstillgångar		4 630 881	4 397 254
SUMMA TILLGÅNGAR		27 826 151	28 605 070

R B

Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		560 780	560 780
Reservfond		30 000	30 000
Föreningens underhållsfond		1 771 522	1 581 139
Upplåtelseavgifter		916 750	916 750
		3 279 052	3 088 669
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		265 828	265 828
Balanserat resultat		970 759	661 710
Årets resultat		-1 077 014	499 432
		159 573	1 426 970
Summa eget kapital		3 438 625	4 515 639
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	15	22 733 415	23 233 415
		22 733 415	23 233 415
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		839 037	69 796
Övriga kortfr. skulder		86 196	86 326
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	16	728 878	699 894
		1 654 111	856 016
Summa skulder		24 387 526	24 089 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 826 151	28 605 070
Ställda säkerheter			
Panter och ansvarsförbindelser	17	23 740 194	23 740 029

A 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		
		2014-01-01	2013-01-01
Belopp i kr om inget annat anges		2014-12-31	2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 697 725	4 697 725
Hyror lokaler	337 812	332 520
Hyror p-platser, garage	188 795	195 753
Mobilmaster	93 600	93 600
Föreningens förråd, vävstuga m.m.	80 212	83 161
	5 398 144	5 402 759

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Överlåtelse/ pantsättningsavgifter	22 924	14 677
Övriga intäkter	12 833	14 969
	35 757	29 646

Not 3 Reparationer och underhållskostnader

Löpande reparationer		
Gemensamma utrymmen	86 765	52 404
Lokaler	13 591	13 400
Lägenheter	20 353	1 954
Utemiljö	5 145	13 221
	125 853	80 979

A B

Nedlagda underhållskostnader

Radonåtgärder	67 475	0
OVK	93 700	111 875
Renovering restaurang	1 371 037	0
Hängrännor	29 875	0
Fasader	0	39 270
	1 562 087	151 145

Not 4 Driftskostnader

Städning	120 273	153 699
Jour	9 978	9 783
Serviceavtal	114 046	113 406
Snöröjning	10 288	14 451
Fordonskostnader	1 356	4 504
El Bergvärme	393 846	492 303
El fastighet	83 508	83 582
Fjärrvärme	663 440	459 222
Vatten	277 450	258 988
Sophantering	130 428	122 502
Försäkringspremier	104 606	97 996
Medlemsaktiviteter	9 718	5 352
Kabel-TV	122 724	120 115
	2 041 660	1 935 902

Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	13 553	0
Förbrukningsmateriel	5 263	4 085
Kontorsmateriel	2 776	4 277
Telefon	10 019	9 160
IT Internet	3 242	4 636
Arvode auktoriserad revisor	20 000	20 000
Arvode ekonomisk förvaltning	130 724	130 724
Övriga förvaltningskostnader	6 823	8 479
Bankkostnader	3 147	6 113
Serviceavgift till branchorganisation	14 580	14 213
	210 125	201 687

Not 6 Personalkostnader

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	107 456	104 908
Övriga ersättningar	500	0
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga anställda	470 641	457 141
	581 097	564 549

Sociala kostnader

Sociala kostnader	147 681	151 003
(varav pensionskostnader)	(13 086)	(12 775)
	728 778	715 552

M B

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	51 697	84 300
Stambyte	394 729	294 114
Tvättstugan	250 482	250 482
Bergvärme	313 445	313 445
Vindar	2 192	2 192
	1 012 545	944 533

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	0	1 416
Ränteintäkter kortfr. placeringar	60 998	61 777
Övrigt, bl.a skattekontoränta	1 206	324
	62 204	63 517

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	697 599	773 152
	697 599	773 152

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
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	-5 169 735	-5 085 435
Bergvärme	-1 253 780	-940 335
Fastighetsförbättringar	-7 978 532	-7 725 858
Stambyte	-2 458 824	-2 164 710
	-16 860 871	-15 916 338

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	-51 697	-84 300
Fastighetsförbättringar	-252 674	-252 674
Bergvärme	-313 445	-313 445
Stambyte	-394 729	-294 114
	-1 012 545	-944 533

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan -17 873 416 -16 860 871

Planenligt restvärde Byggnader vid årets slut	1 801 456	1 853 154
Planenligt restvärde Fastighetsförbättringar vid årets slut	755 691	1 008 365
Planenligt restvärde Stambyte vid årets slut	15 394 447	15 789 176
Planenligt restvärde Bergvärme vid årets slut	4 701 684	5 015 129
Planenligt restvärde Mark vid årets slut	536 992	536 992
Planenligt restvärde vid årets slut	23 190 270	24 202 816

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	257 630	246 056
	257 630	246 056

Not 13 Likvida medel

Sparkonto SBAB	3 940 834	3 479 836
Bank	372 945	604 916
	4 313 779	4 084 751

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	1 581 139	265 828	661 709	499 432
Disp. enl stämmobeslut					499 432	-499 432
Avsättn. underhållsfond			190 383		-190 383	
Årets resultat						-1 077 014
Vid årets slut	1 477 530	30 000	1 771 522	265 828	970 758	-1 077 014

Not 15 Långfristiga skulder

Swedbank, förfaller inom 1 år	12 733 415	13 233 415
Swedbank, förfaller inom 2-5 år	10 000 000	10 000 000
Swedbank, förfaller efter 5 år	0	0
	22 733 415	23 233 415

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 år 2012 - 2014 med 500 000 kr

M

B

Not 16 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	36 857	35 537
Upplupna räntekostnader fastighetslån	56 966	65 023
Förutbetalda hyror och avgifter	408 119	424 349
Upplupna drift- och underhållskostnader	226 936	174 985
	728 878	699 894

Not 17 Ställda säkerheter

För fastighetslån:		
Ställda panter	23 733 415	23 733 415
Ansvarsförbindelse Fastigo	6 779	6 614
	23 740 194	23 740 029

Vendelsö 2015 - 04 - 09


Thomas Qvarnström


Antoinette Rhein


Gerts Granholm

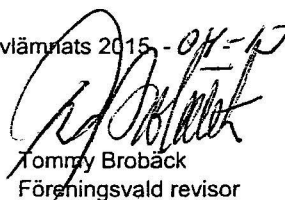

Tobias Hedström


Lilleba Johansson


Carola Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2015 - 04 - 17


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 2014.

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 revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning 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 2014-12-31 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 2014.

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 revisionsbedömning 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.

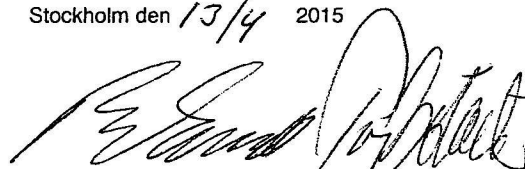
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13/4 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Tommy Brobäck
Revisor