



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VENDELSÖ GÅRD

Org.nr. 769600-4410

2014-01-01—2014-12-31



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Förvaltningsberättelse

2014-01-01—2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Gård får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31, vilket är föreningens nittonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under 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 fastighet

Föreningen förvärvade 1998-02-09 fastigheten Vendelsö 13:1 i Haninge kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i två våningar med totalt åtta bostadsrättslägenheter och nio rad- och parhus med totalt 26 bostadsrättslägenheter, vissa med suterrängvåning. Carport med motorvärmare ingår till samtliga lägenheter. Den totala boytan är ca 3.451 kvm. För år 2014 är fastigheten taxerad till 45 141 000 kronor, varav byggnad 24 344 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring AB.

Lägenhetsfördelning:

04 st 3 rum och kök
 16 st 4 rum och kök
 12 st 5 rum och kök
 02 st 6 rum och kök
34 st totalt

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 20 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. En långsiktig underhållsplan för föreningens fastigheter och markområden har upprättats tillsammans med SBC i början av 2006. Enligt denna plan finns ett underhållsbehov på ca 1,5 miljoner kr inom fem år. Föreningen beräknas klara underhållsbehovet utan att ta nya lån.

Fastighetens långsiktiga värde

Brf Vendelsö Gård är ej beroende av räntebidrag (RB försvann helt 2011) eller av den 10-åriga skatterabatten (sedan 2009 betalar föreningen full skatteavgift).

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån redovisas i not 5, Skulder till kreditinstitut, under rubriken Bokslutkommentarer.

Lånet hos SBAB, som var bundet till 2014-01-09 flyttades till Stadshypotek i samband med att lånets löptid gick ut. Det nya lånet togs med 1 års bindningstid och löper ut 2015-12-30. Lånets räntesats blev 1,31%.

Styrelsen har för avsikt att amortera mer på lånen framöver med tanke på dagens låga ränteläge.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2011-01-01. Mot slutet av året togs beslut att teckna gruppavtal för TV, bredband och telefoni med Comhem vilket ökade årsavgifterna med 1200kr/hushåll med början i april 2015.

Styrelsen räknar inte med någon annan höjning under 2015.

Amortering

Föreningen har amorterat ca 282 tkr under 2014.

Nyckeltal

Föreningens soliditet är 45% (45%).

räntekostnader är 32,9% (41,0%) av omsättningen – mål <40%

Uh/am-utrymme 39,0% (30,9%) av omsättningen – mål >30%

belåning är 7548kr/kvm (7631kr/kvm) – mål <10.000kr/kvm

De tre sista nyckeltalen rekommenderas av Borättupplysning Skåne med deras målnivåer. För Stockholmsregionen blir naturligtvis belåning och räntekostnader större än i Skåne.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare är Östermalms Bokföringsbyrå AB, Lennart Bäcklund. Från årsskiftet 2014/2015 sköter föreningen förvaltningen med företaget SpeedLedger.

Föreningsfrågor

Antalet medlemmar vid årets ingång var 52st

Antalet tillkommande medlemmar under året var 7st

Antalet avgående medlemmar under året var 8st

Antalet medlemmar vid årets slut var 51st

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra (tre) överlåtelser skett och ingen (ingen) andrahandsuthyrning godkänts av styrelsen.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

JH
JH
BW
K
M



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Verksamhet under året som gått

När det gäller ekonomiska frågor har föreningen under 2014 fått ersättning för markförsäljning som skett inom kommunen. Styrelsen har tecknat ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar hos Nordeuropa Försäkring AB, försäkringsvillkor finns på deras hemsida. Ett nytt elavtal har tecknats med E.ON som sänker föreningens elkostnad. Banklån som löpt ut har tecknats om till en klart lägre ränta. Slutligen har föreningen bytt bokföringsrutin, vilket betyder att föreningen sköter bokföringen tillsammans med företaget SpeedLedger.

Gällande fastigheten har en taköversyn gjorts av föreningens samtliga tak då det började upptäckas några läckage. Inga fler problem har upptäckts efter att åtgärder genomförts. Döda och skadade träd har plockats bort ifrån föreningens mark för en trevligare omgivning.

Föreningen anordnade två städdagar under året (vår och höst).

Styrelsen antog tidigt en målsättning att öka fokuset på en mer miljövänlig förening, som ett första steg infördes kompostering och vidare planeras för flera kärl med källsortering i soprummet.

Styrelsen anordnade en aktivitetsdag tillsammans med Friluftsförbundet Haninge där de medlemmar som var intresserade fick chansen att prova kajakpaddling.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Waern	Ledamot	Ordförande
Liz Nordström	Ledamot	Vice Ordförande
Amanda Vesterström	Ledamot	Sekreterare
Per Lyng	Ledamot	Kassör
Jakob Helles	Ledamot	
Daniel Rosenholm	Suppleant	
Stefan Skotte	Suppleant	

Föreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening. Styrelsen har haft 18 protokollförda sammanträden under året. För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

BDO Nordic Stockholm AB. Huvudansvarig revisor har varit Lena Normann.

4



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Valberedning

Jonas Nilsson

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 314 382	2 301 962	2 305 486	2 328 006
Resultat efter fin poster	198 382	63 015	137 992	68 749
Soliditet %	45	45	44	44

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat 744 957
 Årets resultat 198 382

Till föreningsstämmans förfogande 943 339

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för UH avsättes enligt stadgarna - 69 028
I ny räkning överföres 874 311

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

2
 JA
 BW
 LN
 LN



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

RESULTATRÄKNING	Not	2014-01-01 --2014-12-31	2013-01-01 --2013-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		2.073.810	2.069.756
Årsavgifter flerbostadshus		83.958	77.046
Årsavgift carport		81 600	81.600
Debiterad vattenavgift		52.166	50.712
Debiterad bredbandsavgift		22.848	22.848
Diverse intäkter		11.930	16.018
Summa intäkter		2.326.312	2.317.980
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll		-272.002	-215.876
Driftskostnader	1	-451.806	-469.501
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		-214.100	-195.354
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-937.908	-880.731
Avskrivningar	2	-433.000	-433.000
Resultat före finansiella poster		955.404	1.004.249
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4.662	2.949
Räntekostnader		-761.684	-944.183
Summa finansiella kostnader		-757.022	-941.234
Resultat efter finansiella poster		198.382	63.015
ÅRETS RESULTAT		198.382	63.015

E

JH

6 *EW*




LN

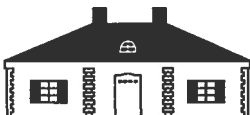


Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	2	38.090.347	38.523.347
Mark		10.000.000	10.000.000
Summa materiella anläggningstillgångar		48.090.347	48.523.347
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Insats SBC		2.800	2.800
Skattekonto		194.528	169.697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	31.554	34.446
Kassa och bank	4	988.688	660.948
Summa omsättningstillgångar		1.217.570	867.891
SUMMA TILLGÅNGAR		49.307.917	49.391.238
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		20.676.000	20.676.000
Upplåtelseavgifter		277.675	277.675
Föreningens fond för yttre underhåll		345.420	276.392
Summa bundet eget kapital		21.299.095	21.230.067
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		744.957	750.970
Årets resultat		198.382	63.015
Summa fritt eget kapital		943.339	813.985
Summa eget kapital		22.242.434	22.044.052


 JH
 BW
 7





Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

	<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	26.048.881	26.335.955
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		284.280	278.928
Leverantörsskulder		11.177	8.010
Skatteskulder		388.252	362.522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	332.893	361.771
Summa kortfristiga skulder		1.016.602	1.011.231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49.307.917	49.391.238
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		32.819.000	32.819.000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Z
34
Bw
R
m



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 "Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar". BFNAR 2009:1 "Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar" tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningskostnader redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod på 100 år.

Följande avskrivningssatser har använts:

Byggnader 1,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Försäkringar	-45.081	-41.644
Värme och el flerbostadshus	-66.490	-71.516
El	-15.432	-16.361
Vatten	-71.922	-70.459
Renhållning	-42.084	-47.270
Fastighetsskötsel	0	-7.711
Kabel TV	-46.776	-45.777
Styrelsearvode	-47.400	-44.000
Administration	-51.700	-52.171
Revisionsarvoden	-17.000	-18.250
Medlemsavgifter	-4.840	-4.610
Diverse kostnader	-26.417	-19.759
Bank-, post- och aviavgifter	-3.297	-3.223
Pantbrev	-2.125	0
Arbetsgivaravgifter	-11.242	-13.000
Konsultarvoden	0	-13.750
Summa driftskostnader	-451.806	-469.501

9
 AV gH
 dn



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43.277.675	43.277.675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43.277.675	43.277.675
Ingående avskrivningar	-4.754.328	-4.321.328
Årets avskrivningar	-433.000	-433.000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5.187.328	-4.754.328
Bokfört värde	38.090.347	38.523.347
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10.000.000	10.000.000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	10.000.000	10.000.000
Bokfört värde	10.000.000	10.000.000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	24.344.000	24.344.000
Taxeringsvärde mark	20.797.000	20.797.000
Totalt taxeringsvärde	45.141.000	45.141.000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45.141.000	45.141.000
Lokaler	0	0

Z
 JA
 [Signature]
 W an



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringar	19.720	17.472
Övriga interimsfordringar	11.834	16.974
	31.554	34.446

Not 4 Kassa och bank

Kassa	1.973	5.538
HB Checkkonto	885.430	555.048
HB Framtidskonto	<u>101.285</u>	<u>100.362</u>
	988.688	660.948

Not 5 Skulder till kreditinstitut

SBAB 890195	0	6.763.008
Stadshypotek 52441 1,310 % tom 2015-12-30	6.695.376	0
Stadshypotek 817899 3,390 % tom 2015-09-30	7.165.579	7.225.591
SBAB 727251 3,440 % tom 2016-07-30	7.049.689	7.148.993
Stadshypotek 32059 1,840 % tom 2015-09-30	<u>5.422.517</u>	<u>5.477.291</u>
	26.333.161	26.614.883
Avgår kortfristig del	-284.280	-278.928
Summa långfristig del	26.048.881	26.335.955
Varav förfaller inom 2-5 år från balansdagen	1.544.320	1.076.564
Varav förfaller senare än 5 år efter balansdagen	24.504.561	25.259.391

Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	80.903	107.875
Övriga upplupna kostnader	16.120	14.430
Förutbetalda årsavgifter	161.870	167.466
Övriga interimsskulder	<u>74.000</u>	<u>72.000</u>
	332.893	361.771



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Not 7 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Inbetalda insatser	Inbetalda upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Dispositions fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20.676.000	277.675	276.392	750.970	63.015
Disp av föreg års resultat			69.028	-6.013	-63.015
Årets resultat					198.382
Belopp vid årets utgång	20.676.000	277.675	345.420	744.957	198.382

Vendelsö 2015-04-19

Brf Vendelsö Gård

Björn Waern
Ordförande

Liz Nordström
Vice Ordförande

Amanda Vesterström
Sekreterare

Per Lyng
Kassör

Jakob Helles
Ledamot

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2015-04-28

Lena Normann
Auktoriserad revisor
BDO ~~Stockholm~~ AB
Mälardalen

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vendelsö Gård
Org.nr. 769600-4410

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vendelsö Gård 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vendelsö Gård för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Haninge den 28/4-2015



Lena Normann
Auktoriserad revisor

Egna anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

Egna anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.