

Brf. G.

ÅRSREDOVISNING

2015



Brf Vendelsö Gård

Brf Vendelsö Gård



Org. nr. 769600-4410



Brf Vendelsö Gård

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Föreningens fastighet.....	3
Föreningens ekonomi.....	4
Verksamhet under året som gått.....	6
Flerårsöversikt	8
Förslag till resultatdisposition.....	8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10

[Handwritten signatures]





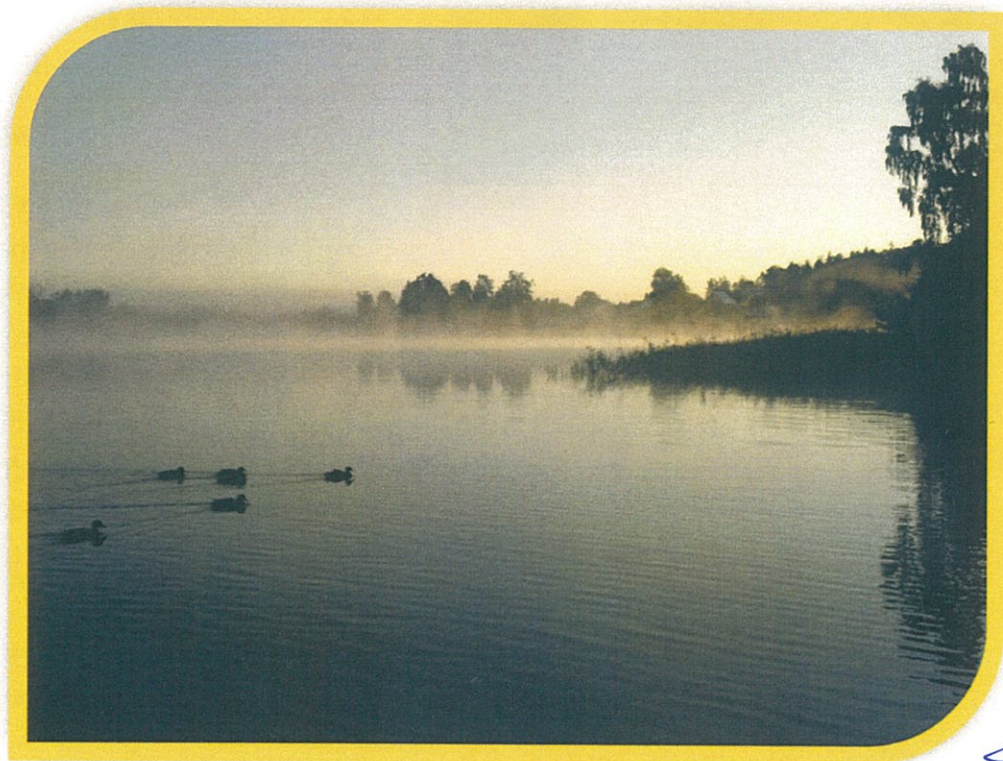
Brf Vendelsö Gård

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Gård får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31, vilket är föreningens tjugonde 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.



[Handwritten signatures]
XV
BW



Brf Vendelsö Gård

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 2015 är fastigheten taxerad till 45 611 000 kronor, varav byggnad 23 936 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring AB.

Lägenhetsfördelning:

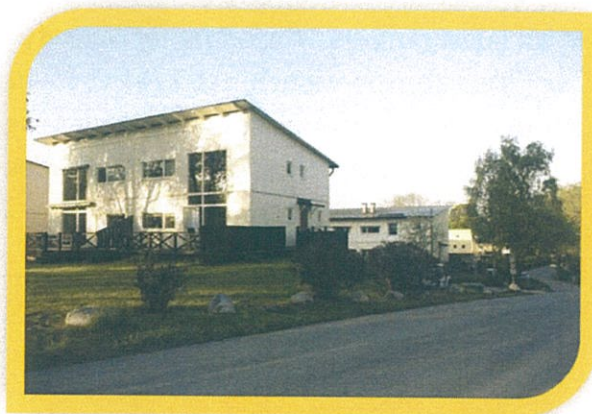
4 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
12 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök
34 st	totalt

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 signatures in blue ink, including initials 'FL' and 'BW'.

2016-05-10

Org. nr. 769600-4410

Handwritten signature in blue ink, possibly 'BW'.



Brf Vendelsö Gård

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

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

Styrelsen har ökat amorteringen på föreningens lån varefter lånen villkorsändras, då dagens låga ränteläge ger utrymme till detta. För kommande år ökas amorteringstakten ytterligare samtidigt som ett av lånen bundits på fem år för att delvis säkerställa en gynnsam ränta för föreningen framöver.

Årsavgifter

I april 2015 höjdes årsavgifterna med 1200kr/hushåll för att bekosta ett gruppavtal för TV, bredband och telefoni med Comhem. I slutet av 2015 beslutades om en sänkning av grundavgiften med 4% med tanke på det låga ränteläget. Det fanns utrymme för denna sänkning även med de högre amorteringar som påbörjades 2014. Styrelsen kommer utvärdera de nya avgifterna i slutet av 2016.

Årets höga vinst beror på det låga ränteläget samt att de ökade amorteringarna inte syns i resultaträkningen.

Amortering

Föreningen har amorterat ca 429 tkr under 2015.

Nyckeltal

Föreningens soliditet är 46% (45%).
räntekostnader är 26,6% (32,9%) av omsättningen – mål <40%
Uh/am-utrymme 38,0% (39,0%) av omsättningen – mål >30%
belåning är 7506kr/kvm (7548kr/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

Från och med år 2015 sköter föreningen förvaltningen med företaget SpeedLedger.

Handwritten signatures and initials:
A large blue signature, possibly "J FL".
A smaller blue signature, possibly "AW".
A blue signature, possibly "AS".



Brf Vendelsö Gård

Föreningsfrågor

Antalet medlemmar vid årets ingång var 52st (korrigerat från föregående årsredovisning)

Antalet tillkommande medlemmar under året var 8st

Antalet avgående medlemmar under året var 5st

Antalet medlemmar vid årets slut var 55st

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

Under året har föreningen inte haft någon anställd.



X

FL

BW

2016-05-10

Org. nr. 769600-4410



Brf Vendelsö Gård

Verksamhet under året som gått

När det gäller ekonomiska frågor har föreningen tagit hand om bokföringen från och med detta bokföringsår med företaget SpeedLedger. Mot slutet på året togs även ett beslut om att sänka avgifterna då det låga ränteläget indikerade ett överskott trots ökade amorteringar av föreningens lån.

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

Styrelsen utökade den redan införda källsorteringen med kärl för återvinning av kartong, plast och metall. I samband med detta tvättas nu också kärlen maskinellt så att tvättvattnet i större omfattning tas om hand istället för att hamna i naturen.

Slutligen anlades två grusgångar där det varit tunt med grus vid gångvägarna ner mot sjön.

Denna årsredovisning har omarbetats och fått en design i stil med föreningens hemsida och ger möjlighet att låta trycka den. Syftet med denna förändring är att visa på hur viktig en årsredovisning är.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Waern	Ordförande
Henrik Johansson	Vice Ordförande
Amanda Vesterström	Sekreterare
Per Lyng	Kassör
Fredrik Lexfors	Ledamot
Rolf Wennberg	Suppleant
Stefan Skotte	Suppleant

Föreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året. För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad.

BW

2016-05-10
Org. nr. 769600-4410



Brf Vendelsö Gård

Revisorer

BDO Mälardalen AB. Huvudansvarig revisor har varit Lena Normann.

Valberedning

Jonas Nilsson (sammankallande)

Jakob Helles

Handwritten signatures

BW

2016-05-10

Org. nr. 769600-4410

Handwritten signature



Brf Vendelsö Gård

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 322 783	2 314 382	2 301 962	2 305 486
Resultat efter fin poster	425 302	198 382	63 015	137 992
Soliditet %	46	45	45	44

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	874 311
Årets resultat	425 302
Till föreningsstämmans förfogande	1 299 613

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för UH avsättes enligt stadgarna	- 69 028
<u>I ny räkning överföres</u>	<u>1 230 585</u>

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

BW

2016-05-10
Org. nr. 769600-4410



Brf Vendelsö Gård

Årsredovisning 9

Resultaträkning

	<u>Not</u>	<u>2015-01-01</u> <u>--2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>--2014-12-31</u>
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		2.102.436	2.073.810
Årsavgifter flerbostadshus		0	83.958
Årsavgift carport		81.600	81.600
Debiterad vattenavgift		75.099	52.166
Debiterad bredbandsavgift		63.648	22.848
Diverse intäkter		0	11.930
Summa intäkter		2.322.783	2.326.312
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll		-25.888	-272.002
Driftskostnader	1	-622.161	-451.806
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift		-198.756	-214.100
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-846.805	-937.908
Avskrivningar	2	-433.000	-433.000
Resultat före finansiella poster		1.042.978	955.404
Finansiella poster			
Ränteintäkter		299	4.662
Räntekostnader		-617.975	-761.684
Summa finansiella kostnader		-617.676	-757.022
Resultat efter finansiella poster		425.302	198.382
ÅRETS RESULTAT		425.302	198.382



BW

2016-05-10
Org. nr. 769600-4410



an



Brf Vendelsö Gård

Årsredovisning 10

Balansräkning

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	2	37.657.347	38.090.347
Mark		10.000.000	10.000.000
Summa materiella anläggningstillgångar		47.657.347	48.090.347
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Insats SBC		2.800	2.800
Skattekonto		231.037	194.528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	27.820	31.554
Kassa och bank	4	1.370.773	988.688
Summa omsättningstillgångar		1.632.430	1.217.570
SUMMA TILLGÅNGAR		49.289.777	49.307.917
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
7			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		20.676.000	20.676.000
Upplåtelseavgifter		277.675	277.675
Föreningens fond för yttre underhåll		414.448	345.420
Summa bundet eget kapital		21.368.123	21.299.095
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		874.311	744.957
Årets resultat		425 302	198.382
Summa fritt eget kapital		1.299 613	943.339
Summa eget kapital		22.667.736	22.242.434

2016-05-10
Org. nr. 769600-4410

FC
BW
X
[Signature]



Brf Vendelsö Gård

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	25.033.987	26.048.881
Summa långfristiga skulder		25.033.987	26.048.881
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		869.692	284.280
Leverantörsskulder		37.195	11.177
Skatteskulder		393.404	388.252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	287.763	332.893
Summa kortfristiga skulder		1.588.054	1.016.602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49.289.777	49.307.917
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		32.819.000	32.819.000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

2016-05-10
Org. nr. 769600-4410

BW

TC


**Brf Vendelsö Gård****BOKSLUTSKOMMENTARER****Redovisningsprinciper**

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 "Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar". På grund av uppdatering av föreningens kontoplan så skiljer sig redovisade kostnader i not 1 Driftskostnader.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Snöröjning	-47.600	0
El föreningen	-12.694	-15.432
Värme och el flerbostadshus	-70.390	-66.490
Vatten	-77.269	-71.922
Renhållning	0	-42.084
Städning	-976	0
Renhållning/återvinning	-26.842	0
Sophämtning	-43.217	0
Hyra container	-14.057	0
Trädgårdsskötsel	-59.734	0
Fastighetsförsäkring/Bostadsrätt	-29.523	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	-1.000	0
Kontorsmateriel	-40	0
Trycksaker	-856	0
Företagsförsäkringar	-19.720	-45.081
Revisionsarvoden	-17.500	-17.000
Förvaltningskostnad	-4.492	0

2016-05-10

Org. nr. 769600-4410

**Brf Vendelsö Gård**

Bokföringskostnader	-20.154	0
ComHem (Bredband/TV)	-88.293	-46.776
Styrelsearvode	-59.100	-47.400
Administration	0	-51.700
Bank-, post- och aviavgifter	-2.367	-3.297
Medlemsavgifter	-4.940	-4.840
Diverse kostnader	0	-26.417
Årsavgift Bostadsrätterna	-4.840	0
Pantbrev	0	-2.125
Arbetsgivaravgifter	-16.096	-11.242
Utbildning	-461	0
Summa driftskostnader	-622.161	-451.806

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43.277.675	43.277.675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43.277.675	43.277.675
Ingående avskrivningar	-5.187.328	-4.754.328
Årets avskrivningar	-433.000	-433.000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5.620.328	-5.187.328
Bokfört värde	37.657.347	38.090.347
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	23.936.000	24.344.000
Taxeringsvärde mark	21.675.000	20.797.000
Totalt taxeringsvärde	45.611.000	45.141.000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	23.936.000	24.344.000
Lokaler	0	0



Brf Vendelsö Gård

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringar	20.970	19.720
Övriga interimfordringar	6.850	11.834
	27.820	31.554

Not 4 Kassa och bank

Kassa	0	1.973
HB Checkkonto	869.409	885.430
HB Framtidskonto	501.364	101.285
	1.370.773	988.688

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek	115675	1år	1,05 %	tom 2016-09-30	6.527.992	6.695.376
Stadshypotek	136310	5år	1,87 %	tom 2020-12-30	7.105.567	7.165.579
SBAB	727251	-	3,44 %	tom 2016-06-08	6.942.190	7.049.689
Stadshypotek	115676	3mån	1,25 %	tom 2016-06-30	<u>5.327.930</u>	<u>5.422.517</u>
					25.903.679	26.333.161
Avgår kortfristig del					-869.692	-284.280
Summa långfristig del					25.033.987	26.048.881
Varav förfaller inom 2-5 år från balansdagen					3.478.768	1.544.320
Varav förfaller senare än 5 år efter balansdagen					21.555.219	24.504.561

Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	58.454	80.903
Övriga upplupna kostnader	0	16.120
Förutbetalda årsavgifter	155.309	161.870
Övriga interimsskulder	<u>74.000</u>	<u>74.000</u>
	287.763	332.893

2016-05-10
Org. nr. 769600-4410

AV
2016-05-10
FC
10/1




Brf Vendelsö Gård

Not 7 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Inbetalda insatser	Inbetalda upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserad Vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20.676.000	277.675	345.420	744.957	198.382
Disp av föreg års resultat			69.028	129.354	-198.382
Årets resultat					425.302
Belopp vid årets utgång	20.676.000	277.675	414.448	874.311	425.302


Vendelsö 2016-05-12

Brf Vendelsö Gård


Björn Waern
Ordförande





 
Henrik Johansson
Vice Ordförande
Amanda Vesterström
Sekreterare


Per Lyng
Kassör


Fredrik Lexfors
Ledamot

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2016-05-12


Lena Normann
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

 
BW
2016-05-10
Org. nr. 769600-4410
 

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 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

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 2015 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vendelsö Gård för år 2015.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 2016-05-12



Lena Normann
Auktoriserad revisor

Egna anteckningar

A series of horizontal dotted lines for taking notes.