

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VENDELSÖ GÅRD

Org.nr. 769600-4410

2011-01-01—2011-12-31

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VENDELSÖ GÅRD

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Gård får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31, vilket är föreningens sextonde verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i två våningar med totalt åtta bostadsrättslägenheter och nio rad- och parhus med totalt 26 bostadsrättslägenheter, vissa med slutningsvåning. Carport med motorvärmare ingår till samtliga lägenheter. Den totala boytan är ca 3.451 kvm.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring AB.

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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

I enlighet med underhållsplanen gjordes en ommålning av fasaderna 2009. Målningsarbetet slutfördes under 2010. Målning av ett antal ytterdörrar och förrådsdörrar har slutförts under 2011.

Taken på husen har konstaterats vara i gott skick och något behov av ommålning av taken har för närvarande inte bedömts föreligga.

Parhusens grusade kallförråd fick en översyn i oktober för att upptäcka eventuella fuktskador. Uppföljning kommer att ske.

En värmevakt har installerats för att förhindra att vattenmätarna, som finns i utrymmet vid radhusen, fryser sönder.

Det har konstaterats att ett antal fönster behöver målas om under de närmaste åren. Detta arbete kommer dock inte att ske under 2012.

I övrigt innehåller underhållsplanen inte några planerade underhållsåtgärder under de närmaste åren.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt Datum	Bundet till	Lånebelopp 2011-12-31	Amortering År 2011
SBAB	8.000.000	4,26%	1998-05-26	2011-10-12	0	58.118
SBAB	8.000.000	4,83%	1998-05-26	2012-06-08	7.345.615	58.118
SBAB	7.519.000	4,46%	1998-09-15	2014-01-09	6.940.634	70.713
Stadshypotek	5.702.000	2,74%	2011-09-30	2013-09-30	5.546.483	20.877
Stadshypotek	7.345.615	3,39%	2011-10-12	2015-09-30	7.345.615	0

Lånet hos Stadshypotek som var rörligt med 3 månaders bindningstid fram till 2011-03-30 fick löpa fram till 2011-09-30, då det bands på två år till 2013-09-30 med en räntesats på 2,74 %.

Lånet hos SBAB på ca 7,3 milj. flyttades till Stadshypotek och styrelsen valde en bindningstid på 4 år till en ränta av 3,39%. Amorteringen på detta lån sänktes till 60 000/år (från tidigare 78 000/år).

Årsavgifter

Årsavgifterna skall i enlighet med den ekonomiska planen höjas med 3 % årligen. Tack vare det gynnsamma ränteläget beslutade styrelsen att inte höja avgiften under 2012.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1998 och har åsatts värdeår 1998. Fr.o.m. inkomståret 2009 betalar föreningen full avgift.

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 1998-09-10. Under 2011 försvann föreningens räntebidrag helt.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare är Östermalms Bokföringsbyrå AB, Lennart Bäcklund.

HR. AMG CW
Ar

dn

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 52 (52) medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Föreningen anordnade en städdag på våren 2011-04-16 och en extra höststäddag 2011-10-22.

Trädbeskrning av höga träd genomfördes av arborist i slutet av oktober.

Två extrastämmor har hållits under hösten i syfte att göra ett tillägg till § 28 i föreningens stadgar. Principerna för ansvarsfördelningen mellan förening och medlemmar fastställdes vid den första extrastämman den 26 september.

Den andra extrastämman ägde rum den 7 november. Vid detta tillfälle fastställdes textens utformning och plats i § 28 i stadgarna. Extrastämmornas bifall till stadgeändring skall konfirmeras under årsmötet 2012, då den slutliga omröstningen äger rum.

Styrelsen har färdigställt en ny skrift "**Viktigt att veta & Bra att känna till**" med ordningsregler och medlemsinformation. Häftet delades ut på extrastämman den 26 september till samtliga medlemmar.

En logotyp till föreningen togs fram av Therése Wall.

Vidare påbörjades arbetet med att ta fram en hemsida till föreningen. Hemsidan planeras att presenteras på årsstämman 2012.

Föreningen har beställt en skylt i smide till bostadsrättsföreningen. Den kommer att göras av smeden Martin Ahlsén i Handen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christina Wolmar	Ledamot	Ordförande
Åsa Möckle Gowéeli	Ledamot	Vice ordförande
Helmuth Zika	Ledamot	Sekreterare
Ann-Christine Skotte	Ledamot	Kassör
Christer Lundqvist	Ledamot	
Charlotta Krafft	Suppleant	
Thomas Lindh	Suppleant	

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av ordföranden och kassören i förening.

Styrelsen har haft 17 protokollförda sammanträden under året.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Handwritten signatures and initials, including a circular stamp with a cross, and the letters 'A 119' and 'ae'.

Revisorer

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

Valberedning

Ulf Lyck
Jonas Nilsson

Sammanställande

Föreningens stadgar

Efter beslut om ändring av föreningens stadgar vid den ordinarie föreningsstämman 2008-05-27 och extra föreningsstämma 2008-09-23 har föreningens ändrade stadgar registrerats hos Bolagsverket 2009-01-13.

Tilläget i § 28 i föreningens stadgar, som beskrivits ovan i förvaltningsberättelsen, skall slutgiltigt fastställas efter omröstning vid årsstämman 2012. En ändring i stadgarna gäller först efter registrering hos Bolagsverket.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	682.286
årets vinst	68.749
	751.035

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	69.028
I ny räkning överföres	682.007
	<u>751.035</u>

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

HR 1/19 aw

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 --2011-12-31	2010-01-01 --2010-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2.068.896	2.009.045
Årsavgifter flerbostadshus		103.960	73.150
Årsavgift carport		81.600	81.600
Debiterad vattenavgift		50.702	49.233
Debiterad bredbandsavgift		22.848	22.848
Övriga intäkter		1.539	871
Summa intäkter		2.329.545	2.236.747
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-104.378	-85.256
Fastighetsskötsel		-7.061	-6.738
Taxebundna kostnader	1	-200.629	-211.404
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-39.979	-39.426
Kabel-TV och bredband		-43.629	-41.427
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift		-168.414	-168.214
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-564.090	-552.465
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-18.884	-13.491
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	-50.000	-69.425
Revisionsarvode		-15.820	-12.750
Arvode för ekonomisk förvaltning		-47.020	-46.356
Summa övriga externa kostnader		-131.724	-142.022
Avskrivningar	3,4	-433.000	-436.319
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		1.200.731	1.105.941
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		37	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1.135.476	-1.171.795
Avgår räntebidrag		3.457	62.079
Resultat efter finansiella poster och avsättningar		68.749	-3.775
Skatterestitution		-	7.764
ÅRETS RESULTAT		68.749	3.989

HR AMG aw
 @ A

BALANSRÄKNING

Not

2011-12-312010-12-31

TILLGÅNGAR

AnläggningstillgångarMateriella anläggningstillgångar

Byggnader	4	39.389.347	39.822.347
Trappa, soprum och bredband	3	0	0
Mark	5	10.000.000	10.000.000
Summa materiella anläggningstillgångar		49.389.347	49.822.347

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		2.800	2.800
Summa anläggningstillgångar		49.392.147	49.825.147

OmsättningstillgångarKortfristiga fordringar

Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32.765	33.402
Summa kortfristiga fordringar		32.765	33.402

Kassa och bank

Handkassa		500	500
Bank	6	104.413	-
Summa kassa och bank		104.913	500

Summa omsättningstillgångar		137.678	33.902
------------------------------------	--	----------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		49.529.825	49.859.049
-------------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER



Eget kapital 7Bundet eget kapital



Inbetalda insatser		20.676.000	20.676.000
Upplåtelseavgifter		277.675	277.675
Föreningens fond för yttre underhåll		138.336	69.308
Summa bundet eget kapital		21.092.011	21.022.983

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		682.286	747.325
Årets resultat		68.749	3.989
Summa fritt eget kapital		751.035	751.314

Summa eget kapital		21.843.046	21.774.297
---------------------------	--	-------------------	-------------------

	<u>Not</u>	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		26.898.140	27.112.614
Summa långfristiga skulder		26.898.140	27.112.614
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		234.913	255.352
Leverantörsskulder		5.269	34.304
Skuld bankkonto	6	0	108.077
Skatteskuld		165.565	165.894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	382.892	408.511
Summa kortfristiga skulder		788.639	972.138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49.529.825	49.859.049
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		32.819.000	32.819.000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

HEATING W
 Ø A
 LK

BOKSLUTSKOMMENTARER**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelse förekommer framgår det av notanteckning nedan. Värderingsprincipen har ändrats när det gäller avskrivningar på föreningens byggnader enligt vad som framgår nedan. I övrigt är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Tidigare år har avskrivningar på föreningens byggnader gjorts med belopp som motsvarar normala amorteringar på långfristiga lån. Efter rekommendation från revisorn att en avskrivning med 0,5 % av anskaffningsvärdet är för lågt har styrelsen beslutat att avskrivningar på föreningens byggnader ska göras med 1 % av anskaffningsvärdet årligen fr.o.m. 2008.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar enligt plan på övriga anläggningstillgångar är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Följande avskrivningssatser har använts:

Trappa, sophus och bredband 10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Taxebundna kostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
El	85.182	100.056
Vatten	69.259	65.497
Sophämtning	46.188	45.851
Summa	200.629	211.404

Not 2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsearvode	38.000	53.000
Övriga ersättningar	0	0
Sociala kostnader	12.000	16.425
	50.000	69.425

Hz AMG CW
 @ Ak

di

Not 3 Trappa, soprum och bredband

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	120.045	120.045
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120.045	120.045
Ingående avskrivningar enligt plan	120.045	116.726
Årets avskrivningar enligt plan	0	3.319
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	120.045	120.045
Bokfört värde	0	0

Not 4 Byggnader

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	43.277.675	43.277.675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	43.277.675	43.277.675
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	3.455.328	3.022.328
Årets avskrivningar	433.000	433.000
Utgående ackumulerade avskrivningar	3.888.328	3.455.328
Bokfört värde	39.389.347	39.822.347
Taxeringsvärde byggnad och mark	30.194.000	35.098.000

Not 5 Mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärde		
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

Not 6 Konto med kredit hos Handelsbanken

I samband med påbörjandet av nytt lånekoncept tillsammans med Handelsbanken och Stadshypotek under 2006 öppnade föreningen ett penningmarknadskonto hos Handelsbanken med en kredit på 2 000 000 kr. Krediten har utnyttjats under året.

Vid årsskiftet uppgick överskottet på kontot till 104 413 kr.

HR AMG aw
 Ar

LN

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Inbetalda upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20.676.000	277.675	69.308	747.325	3.989
Disp av föreg års resultat			69.028	-65.039	-3.989
Årets resultat					68.748
Belopp vid årets utgång	20.676.000	277.675	138.336	682.286	68.748

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förutbetalda försäkringar	16.777	16.492
Upplupna räntebidrag	0	1.482
Övriga interimfordringar	15.988	15.428
Upplupna årsavgifter		
	32.765	33.402

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	139.329	138.158
Förutbetalda årsavgifter	168.897	161.360
Övriga upplupna kostnader	74.666	108.993
	382.892	408.511

Vendelsö 2012-04-23

Brf Vendelsö Gård


Christina Wolmar
OrdförandeÅsa Gowéeli
Vice ordförandeHelmuth Zika
Sekreterare


Ann-Christine Skotte
Kassör



Christer Lundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2012-04-25


Lena Normann
Godkänd revisor
BDO Stockholm AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vendelsö Gård för år 2011.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vendelsö Gård för år 2011.

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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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.

Haringe den 25/9-2012



Lena Normann
Godkänd revisor

Budget 2012**Intäkter**

Årsavgifter	2 068 000
Hyror Carport	81 000
Bredbandsavgifter	22 000
Avgifter flerbostadshus	72 000
Avgifter vatten	45 000
Summa intäkter	2 288 000

Kostnader

Underhåll	-100 000
Försäkringar	-41 000
Värme och el flerbostadshus	-65 000
El	-15 000
Vatten	-68 000
Renhållning	-45 000
Fastighetsskötsel	-9 000
Kabel tv	-44 000
Styrelsearvode	-38 000
Administration	-48 000
Revisionskostnader	-14 000
Medlemsavgifter	-5 000
Diverse kostnader	-5 000
Bank, post och aviavgifter	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000
Summa kostnader	-512 000

Avskrivningar byggnader	-433 000
-------------------------	----------

Räntekostnader	-1 100 000
----------------	------------

Kommunal avgift	-170 000
-----------------	----------

Beräknat resultat	73 000
--------------------------	---------------

Förutsättningar:

Årsavgifterna är oförändrade

Underhåll = 100 000 kr

Vi har räknat med en snitt ränta på 4,05 % under året

Räntebidraget = 0 kr

Likviditetsmässigt innebär denna budget ca plu 247 000 kr