



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VENDELSÖ GÅRD

Org.nr. 769600-4410

2012-01-01—2012-12-31



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Förvaltningsberättelse

2012-01-01—2012-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Gård avger härmed föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31, vilket är föreningens sjuttonde 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 2012 är fastigheten taxerad till 44 414 000 kronor, varav byggnad 23 910 000 kronor.

Lägenhetsfördelning:

4 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 upprättades år 2006 tillsammans med SBC.

I enlighet med underhållsplanen utfördes en besiktning av fönsterkarmarnas status. Ett företag besiktigade fönsterkarmar och konstaterade att det inte är akut med ommålning. Styrelsen beslutade att påbörja ommålning av karmarna efter ett rullande schema.

ANS KR
aw Amk



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

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

Styrelsen har planerat för tryckspolning av avloppen under 2013, liksom för sotning av imkanaler.

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

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).

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

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

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, som höjdes med 3 % fr o m 2011-01-01, har så här långt varit oförändrade. Styrelsen har bedömt att det inte föreligger något behov av avgiftshöjning 2013.

Amortering

Föreningen har amorterat 249 tkr under 2012.

Nyckeltal

Föreningens soliditet är 44% (44%).

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare är Östermalms Bokföringsbyrå AB, Lennart Bäcklund.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 52 (52) medlemmar.

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

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Handwritten signatures and initials, including a large 'A' and 'B' and a circular stamp.



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Verksamhet under året som gått

Föreningen anordnade en städdag på våren 2012-04-21. I samband med städdagen bjöd föreningen alla medlemmar på en vårfest i Bygdegården. En extra städdag på hösten hölls 2012-10-20.

Bygglov söktes och beviljades för förenings brf-skytt i smide, som sedan kom på plats under höststäddagen.

Förening har stämts till Södertörns Tingsrätt. Ärendet, som rörde en till förra årets stämma inlämnad motion, är tillbakadraget. Föreningens advokatkostnader har täckts av käranden. Styrelsen hade dessförinnan aktualiserat samma fråga hos Hyresnämnden. Det har inte kommit till styrelsens kännedom om Hyresnämndens rekommendationer verkställts.

Föreningens hemsida publicerades och visades i samband med årsstämman 2012. Under året har hemsidan uppdaterats med bl a våra stadgar, mäklarinformation och medlemsinformation.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Föreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 16 protokollförda sammanträden under året.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

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

Valberedning

Jonas Nilsson, Sammankallande
Thomas Lindh

AMG H
Oll
BWL



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Föreningens stadgar

Den stadgeändring som godkändes vid en extrastämma och vid ordinarie föreningsstämma förra året, har registrerats hos Bolagsverket 2012-07-25.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Dispositionsfond	682 007
Årets resultat	137 992

Till föreningsstämmans förfogande	819 999
-----------------------------------	---------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgarna	- 69 028
---	----------

<u>I ny räkning överföres</u>	<u>750 971</u>
-------------------------------	----------------

Föreningens ekonomiska ställning




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



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

RESULTATRÄKNING	Not	2012-01-01 --2012-12-31	2011-01-01 --2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		2.069.402	2.068.896
Årsavgifter flerbostadshus		82.190	103.960
Årsavgift carport		81 600	81.600
Debiterad vattenavgift		49.446	50.702
Debiterad bredbandsavgift		22.848	22.848
Diverse intäkter		724	1.539
Summa intäkter		2.306.210	2.329.545
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll		-109.824	-104.378
Driftkostnader	1	-456.082	-423.022
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		-168.918	-168.414
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-734.824	-695.814
Avskrivningar	2	-433.000	-433.000
Resultat före finansiella poster		1.138.386	1.200.731
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1.132	37
Räntebidrag		0	0
Räntekostnader		-1.001.527	-1.135.476
Summa finansiella kostnader		-1.000.395	-1.131.982
Resultat efter finansiella poster		137.991	68.749
ÅRETS RESULTAT		137.991	68.749




Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

BALANSRÄKNING	Not	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	2	38.956.347	39.389.347
Mark	2	10.000.000	10.000.000
Summa materiella anläggningstillgångar		48.956.347	49.389.347
Summa anläggningstillgångar		48.956.347	49.389.347
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Insats SBC		2.800	2.800
Skattekonto		170.809	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	33.697	32.765
Kassa och bank	4	413.333	104.914
Summa omsättningstillgångar		620.639	140.479
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>49.576.986</u>	<u>49.529.825</u>
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		207.364	138.336
Summa bundet eget kapital		21.161.039	21.092.011
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		682.007	682.286
Årets resultat		137.992	68.749
Summa fritt eget kapital		819.999	751.035
Summa eget kapital		21.981.038	21.843.046

Ang ev de
H2012 (ev)



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

	<u>Not</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	26.528.972	26.898.140
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		355.052	234.913
Leverantörsskulder		6.039	5.269
Skatteskulder 2011		168.414	165.565
Skatteskulder 2012		168.918	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	368.554	382.892
Summa kortfristiga skulder		1.066.977	788.639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49.576.987</u>	<u>49.529.825</u>
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		32.819.000	32.819.000
ANSVARSFÖRBINDELSER			
		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including what appears to be 'JMS', 'BW', 'AR', and a circled signature.



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelse förekommer framgår det av notanteckning nedan. I övrigt är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningssatser har använts:

Byggnader 1,0 %

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

Not 1 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Försäkringar	40.834	39.979
Värme och el flerbostadshus	71.770	68.651
El	16.237	16.531
Vatten	66.204	69.259
Renhållning	47.592	46.188
Fastighetsskötsel	10.409	7.061
Kabel TV	44.452	43.629
Styrelsearvode	40.000	38.000
Administration	48.232	47.020
Revisionsarvoden	15.000	15.820
Medlemsavgifter	4.610	4.610
Diverse kostnader	24.590	10.696
Bank- post- och aviavgifter	4.527	3.578
Arbetsgivaravgifter	12.500	12.000
Konsultarvoden	9.125	0
Summa driftskostnader	456.082	423.022

Handwritten signatures and initials, including "H2" and "Bw Ohh".



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43.277.675	43.277.675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43.277.675	43.277.675
Ingående avskrivningar	-3.888.328	-3.455.328
Årets avskrivningar	-433.000	-433.000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4.321.328	-3.888.328
Bokfört värde	38.956.347	39.389.347
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	23.910.000	22.176.000
Taxeringsvärde mark	20.504.000	12.922.000
Totalt taxeringsvärde	44.414.000	35.098.000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		bOST
Bostäder	44.414.000	35.098.000
Lokaler	0	0

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetalda försäkringar	17.184	16.777
Övriga interimfordringar	16.513	15.988
Upplupna årsavgifter	33.697	32.765

Not 4 Kassa och bank

Kassa	5.500	500
HB Penningmarknadskonto	407.833	104.414
	413.333	104.914



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Not 5 Skulder till kreditinstitut

SBAB	890195	4,460 %	tom 140109	6.845.878	6.922.427
Statshypotek	817899	3,390 %	tom 150930	7.285.603	7.345.615
SBAB	727251	3,440%	tom 160730	7.240.725	7.325.461
Statshypotek	814927	2,740 %	per 121231	<u>5.511.818</u>	<u>5.539.550</u>
				26.884.024	27.133.053


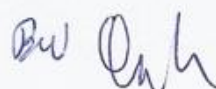
Utöver ovanstående lån har föreningen en beviljad kredit på 2 mkr hos Handelsbanken. Krediten var per 2012-12-31 outnyttjad.

Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	108.959	139.329
Övriga upplupna kostnader	34.909	9.666
Förutbetalda årsavgifter	156.871	168.897
Övriga interimsskulder	<u>67.815</u>	<u>65.000</u>
	368.554	382.892

Not 7 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	
	Inbetalda insatser	Inbetalda upplåtelseavg		Dispositions fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20.676.000	277.675	138.336	682.286	68.749
Disp av föreg års resultat			69.028	-279	-68.749
Årets resultat					137.992
Belopp vid årets utgång	20.676.000	277.675	207.364	682.007	137.992

AMG HZ 
 CEO BW 



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Vendelsö 2013-04-18

Brf Vendelsö Gård

Christina Wolmar
Ordförande

Åsa Möckle-Gowéeli
Vice ordförande

Helmuth Zika
Sekreterare

Charlotta Krafft
Kassör

Ann-Christine Skotte
Suppleant

Christer Lundqvist
Ledamot

Björn Waern
Suppleant

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2013-05-06

Lena Normann
Godkänd revisor
BDO Stockholm AB

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 2012.

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 2012 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 2012.

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.

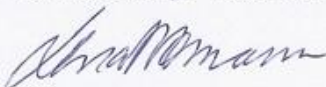
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 6 maj 2013



Lena Normann

Godkänd revisor

Budget 2013**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	-42 000
Värme och el flerbostadshus	-66 000
El	-15 000
Vatten	-70 000
Renhållning	-46 000
Fastighetskötsel	-10 000
Kabel tv	-45 000
Styrelsearvode	-38 000
Administration	-51 000
Revisionskostnader	-15 000
Medlemsavgifter	-5 000
Diverse kostnader	-20 000
Bank, post och aviavgifter	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000
Konsultarvoden	-25 000
Summa kostnader	-565 000

Avskrivningar byggnader -433 000

Räntekostnader -953 000

Kommunal avgift -170 000

Beräknat resultat 167 000

Förutsättningar:

Årsavgifterna är oförändrade

Underhåll = 100 000 kr

Likviditetsmässigt innebär denna budget ca plus 360 000 kr