

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VENDELSÖ GÅRD

Org.nr. 769600-4410

2010-01-01—2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VENDELSÖ GÅRD

Styrelsen för Brf Vendelsö Gård får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31, vilket är föreningens femtonde 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 sluttningsvåning. 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.

I enlighet med underhållsplanen skedde ommålning av fasaderna på föreningens hus under 2009. Vissa åtgärder med anledning av anmärkningar mot det utförda arbetet hann inte slutföras under hösten 2009. Under våren och sommaren 2010 har påpekade brister i målningsarbetet åtgärdats.

I samband med målningen av fasaderna noterades behov av målning av vissa ytterdörrar och förrådsdörrar. Målning av ytterdörrarna och förrådsdörrarna har påbörjats under 2010 men kunde inte slutföras på grund av väderleken under hösten. Arbetet kommer att utföras under 2011.

Dörrarna till utrymmet där vattenmätarna och elcentral finns på gaveln till radhuslängan Broddvägen 18-28 har under 2010 reparerats och försetts med plåt.

Det har också konstaterats att ett antal fönster behöver målas om under de närmaste åren. Detta arbete kommer inte att ske under 2011.

Plåten på taket till carportarna tillhörande flerbostadshuset har under 2010 förstärkts med ytterligare skruv. Taken på husen i övrigt har konstaterats vara i gott skick och något behov av målning av plåten på taken har för närvarande inte bedömts föreligga.

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 2010-12-31	Amortering År 2011
SBAB	8.000.000	4,26%	1998-05-26	2011-10-12	7.403.733	78.265
SBAB	8.000.000	4,83%	1998-05-26	2012-06-08	7.403.733	78.265
SBAB	7.519.000	4,46%	1998-09-15	2014-01-09	6.993.140	70.706
Stadshypotek	5.702.000	2,77%	2006-03-15	2011-03-30	5.567.360	28.116

Lånet hos Stadshypotek var bundet till 2010-12-30 med en räntesats på 3,22 %. När lånet skulle sättas om per detta datum valde styrelsen 3 månaders bindningstid och under tiden fram till 30 mars 2011 är räntesatsen 2,77 %. Lånet kan bindas för längre löptid när som helst. Ränteutvecklingen följs. Styrelsens avsikt är att i samband med att lånet hos SBAB som är bundet till 2011-10-12 ska sättas om besluta om bindningstider för både dessa lån.

Årsavgifter

Årsavgifterna har i enlighet med den ekonomiska planen höjts med 3 % årligen fram till 2006. Tack vare det gynnsamma ränteläget kunde styrelsen från och med andra kvartalet 2006 återföra medlemmarnas avgifter till 2002 års nivå. Denna nivå bibehölls 2007. Fr.o.m. 2008 har avgifterna höjts med 3 % årligen.

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1998 och har deklarerats som färdigställd hos skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1998. Enligt tidigare gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 1999-01-01. Detta gällde under fem år. Därefter skulle halv fastighetsskatt betalas under fem år. Fr.o.m. inkomståret 2009 skulle fastigheten ha blivit beskattad med full fastighetsskatt. Fr.o.m. inkomståret 2008 har emellertid den statliga fastighetsskatten på bostäder ersatts av en kommunal fastighetsavgift. För småhus uppgår avgiften 2010 till 6 387 kr per hus, dock högst 0,75 % av taxerat värde för småhuset med tillhörande tomtmark. För hyreshusen är avgiften 2010 1 277 kr per lägenhet, dock högst 0,4 % av taxerat värde för bostadshuset och tillhörande tomtmark. Avgiften är indexerad. Nybyggda bostäder får hel eller halv avgiftsminskning i tio år, precis som tidigare gällde för fastighetsskatten. Fr.o.m. inkomståret 2009 betalar föreningen full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 1998-09-10. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum blev 5,33%.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 29.989.000 kr. Denna procentuella andel startar med 42 % av basunderlaget under det första året (1998-09-04 –1999-09-03) för att sedan sänkas med 4 procentenheter varje år tills bidragsandelen gått ned till 30 %. Vid årets slut var bidragsandelen 30%. Räntebidraget försvinner helt 2011.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare är Östermalms Bokföringsbyrå AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 52 (52) medlemmar.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Föreningen har anordnat en vårstädning 2010-04-24.

Under våren har målningsentreprenaden som genomfördes 2009 följts upp, arbetet inspekterats tillsammans med representant för måleriföretaget och påpekade briser åtgärdats. Därefter har entreprenadsumman slutbetalats.

När det gäller underhållsåtgärder i övrigt har som nämnts ovan under beskrivning av fastighetens tekniska status målning av ett antal ytterdörrar och förrådsdörrar påbörjats under 2010 men inte kunnat slutföras på grund av väderleken under hösten. Arbetet kommer att utföras under 2011. Vidare har dörrarna till utrymmet där vattenmätarna och elcentral finns på gaveln till radhuslängan Broddvägen 18-28 reparerats och försetts med plåt och plåten på taket till carportarna tillhörande flerbostadshuset har förstärkts med ytterligare skruv. Utöver genomförandet av dessa underhållsåtgärder har fortsatt utredning skett av möjligheten att med framgång rikta krav gällande föreningens kostnad för åtgärdande av sättningar i

flerbostadshuset mot entreprenören som uppfört byggnaderna på fastigheten sedan den tioåriga preskriptionstiden för entreprenörens ansvar löpt ut. Efter genomförd utredning har styrelsen beslutat att inte driva kravet vidare.

Dessutom har styrelsen under hösten arbetat med att uppdatera och komplettera föreningens ordningsregler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tyri Öhman	Ledamot	Ordförande
Anna-Lena Eid	Ledamot	Sekreterare
Gert Gowéeli	Ledamot	
Ann-Christine Skotte	Ledamot	Kassör
Helmuth Zika	Ledamot	
Judith Bos	Suppleant	
Thomas Lindh	Suppleant	

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under året.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

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

Valberedning

Ulf Lyck

Jonas Nilsson

Sammankallande

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.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	747.325
årets vinst	<u>3.989</u>
	<u>751.314</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	69.028
I ny räkning överföres	<u>682.286</u>
	<u>751.314</u>

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	Not	2010-01-01 --2010-12-31	2009-01-01 --2009-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2.009.045	1.951.017
Årsavgifter flerbostadshus		73.150	74.016
Årsavgift carport		81.600	81.600
Debiterad vattenavgift		49.233	46.252
Debiterad bredbandsavgift		22.848	22.848
Övriga intäkter		871	5731
Summa intäkter		2.236.747	2.181.464
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-85.256	-1.520.194
Fastighetsskötsel		-6.738	- 6.033
Taxebundna kostnader	1	-211.404	- 184.629
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-39.426	- 38.889
Kabel-TV och bredband		-41.427	- 41.040
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift		-168.214	- 175.588
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-552.465	- 1.966.373
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-13.491	- 13.415
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	- 69.425	- 30.200
Revisionsarvode		-12.750	- 17.000
Arvode för ekonomisk förvaltning		- 46.356	- 47.020
Summa övriga externa kostnader			- 107.635
Avskrivningar	3,4	- 436.319	- 445.000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		1.105.941	- 337.543
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter			1.834
Räntekostnader för fastighetslån		-1.171.795	- 1.182.961
Avgår räntebidrag		62.079	118.161
Summa resultat från finansiella investeringar		-3.775	1.062.966
Skatterestitution		7.764	
ÅRETS RESULTAT		3.989	- 1.400.510

BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	39.822.347	40.255.347
Trappa, soprum och bredband	3	0	3.319
Mark	5	10.000.000	10.000.000
Summa materiella anläggningstillgångar		49.822.347	50.258.666
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2.800	2.800
Summa anläggningstillgångar		49.825.147	50.261.466
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33.402	39.986
Summa kortfristiga fordringar		33.402	39.986
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		500	300
Bank	6	-	-
Summa kassa och bank		500	300
Summa omsättningstillgångar		33.902	40.286
SUMMA TILLGÅNGAR		49.859.049	50.301.752
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		69.308	690.280
Summa bundet eget kapital		21.022.983	21.643.955
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		747.325	1.526.863
Årets resultat		3.989	-1.400.510
Summa fritt eget kapital		751.314	126.353
Summa eget kapital		21.774.297	21.770.308

Brf Vendelsö Gård

Org.nr. 769600-4410

	<u>Not</u>	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		27.112.614	27.367.969
Summa långfristiga skulder		27.112.614	27.367.969
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		255.352	238.040
Leverantörsskulder		34.304	6.877
Skuld bankkonto	6	108.077	341.705
Skatteskuld		165.894	175.443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	408.511	401.410
Summa kortfristiga skulder		972.138	1.163.475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49.859.049	50.301.752
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		32.819.000	32.819.000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelser 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 uppmaning från revisorn att överväga ändring av värderingsprincip beslutade styrelsen inför upprättandet av årsredovisningen för 2007 att avskrivning i fortsättningsvis skulle göras med 0,5 % av anskaffningsvärdet årligen. Med anledning av synpunkter 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>2010</u>	<u>2009</u>
El	100.056	80.770
Vatten	65.497	64.410
Sophämtning	45.851	39.449
Summa	211.404	184.629

Not 2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelsearvode	53.000	23.000
Övriga ersättningar	0	0
Sociala kostnader	16.425	7.200
	69.425	30.200

Not 3 Trappa, soprum och bredband

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	120.045	120.045
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120.045	120.045
Ingående avskrivningar enligt plan	116.726	104.726
Årets avskrivningar enligt plan	3.319	12.000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	120.045	116.726
Bokfört värde	0	3.319

Not 4 Byggnader

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	43.277.675	43.277.675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	43.277.675	43.277.675
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	3.022.328	2.589.328
Årets avskrivningar	433.000	433.000
Utgående ackumulerade avskrivningar	3.455.328	3.022.328
Bokfört värde	39.822.347	40.255.347
Taxeringsvärde byggnad och mark	35.098.000	34.333.000

Not 5 Mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</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 underskottet på kontot till 108 077 kr.

Brf Vendelsö Gård
Not 7 Eget kapital

Org.nr. 769600-4410

	Inbetalda insatser	Inbetalda upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20.676.000	277.675	690.280	1.526.863	- 1.400.510
Disp av föreg års resultat			-620.972	-779.538	1.400.510
Årets resultat					3.989
Belopp vid årets utgång	20.676.000	277.675	69.308	747.325	3.989

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalda försäkringar	16.492	16.337
Upplupna räntebidrag	1.482	8.964
Övriga interimfordringar	15.428	14.685
Upplupna årsavgifter		
	33.402	39.986

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	138.158	139.997
Förutbetalda årsavgifter	161.360	150.125
Övriga upplupna kostnader	108.993	111.288
	408.511	401.410

Vendelsö 2011-
Brf Vendelsö Gård

Tyri Öhman
Ordförande

Anna-Lena Eid
Ledamot

Gert Gowéeli
Ledamot

Ann-Christine Skotte
Kassör

Helmuth Zika
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-

Lena Normann
Godkänd revisor
BDO Nordic Stockholm AB

