



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

ÅRSREDOVISNING

för

BRF VENDELSÖ GÅRD

Org.nr. 769600-4410

2013-01-01—2013-12-31



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Förvaltningsberättelse

2013-01-01—2013-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Gård får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31, vilket är föreningens artonde 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 2013 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

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.

Underhållsplanen innehåller inte några planerade underhållsåtgärder under de närmaste åren.

Handwritten signature and date:
4
2



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

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 bundet till 2013-09-30 omförhandlades till ett nytt lån med 1 års bindningstid och löper ut 2014-09-30. Lånets räntesats blev 2,48%. I samband med tecknande av lån omfördelades föreningens likvida medel till konton med högre ränta samt att checkkrediten avsades då den skulle avgiftsbeläggas.

Årsavgifter

Årsavgifterna, som höjdes med 3 % fr o m 2011-01-01, har så här långt varit oförändrade. Styrelsen räknar inte heller med någon höjning under 2014.

Amortering

Föreningen har amorterat 269 tkr under 2013.

Nyckeltal

Föreningens soliditet är 45% (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 (tre) överlåtelser skett och ingen (ingen) andrahandsuthyrning godkänts av styrelsen.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

SS
L
L
L



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Verksamhet under året som gått

Vi har under året bytt ut vissa carportstolpar i radhuslängorna och en trappstolpe i flerbostadshusen.

Dörren till soprummet hade gjort sitt och blev utbytt till en färdig dörr med riktigt lås.

Döda träd som hotade att knäckas och falla ned på hus och bilar har blivit nedtagna och bortforslade.

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

Styrelsen för en fortsatt dialog med kommunen angående de båtar som ligger nedan föreningens tomtgräns.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Lundqvist	Ledamot	Ordförande
Stefan Skotte	Ledamot	Sekreterare
Per Lyng	Ledamot	Kassör
Liz Nordström	Ledamot	
Daniel Rosenholm	Suppleant	
Björn Waern	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.

Valberedning

Jonas Nilsson, Sammankallande
Thomas Lindh


 SS €
 R 4



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Dispositionsfond	750 970
Årets resultat	63 015

Till föreningsstämmans förfogande	813 985
-----------------------------------	---------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för UH avsättes enligt stadgarna	- 69 028
--	----------

<u>I ny räkning överföres</u>	<u>744 957</u>
-------------------------------	----------------

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



SS
P 5



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

RESULTATRÄKNING	<u>Not</u>	2013-01-01 --2013-12-31	2012-01-01 --2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		2.069.756	2.069.402
Årsavgifter flerbostadshus		77.046	82.190
Årsavgift carport		81 600	81.600
Debiterad vattenavgift		50.712	49.446
Debiterad bredbandsavgift		22.848	22.848
Diverse intäkter		16 018	724
Summa intäkter		2.317.980	2.306.210
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll		-215.876	-109.824
Driftskostnader	1	-469.501	-456.082
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		-195.354	-168.918
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-880.731	-734.824
Avskrivningar	2	-433.000	-433.000
Resultat före finansiella poster		1.004.249	1.138.386
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2.949	1.132
Räntekostnader		-944.183	-1.001.527
Summa finansiella kostnader		-941.234	-1.000.395
Resultat efter finansiella poster		63.015	137.992
ÅRETS RESULTAT		63.015	137.992


 SS &
 6



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

BALANSRÄKNING	Not	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	2	38.523.347	38.956.347
Mark		10.000.000	10.000.000
Summa materiella anläggningstillgångar		48.523.347	48.956.347
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Insats SBC		2.800	2.800
Skattekonto		169.697	170.809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	34.446	33.697
Kassa och bank	4	660.948	413.333
Summa omsättningstillgångar		867.891	620.639
SUMMA TILLGÅNGAR		49.391.238	49.576.986
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		276.392	207.364
Summa bundet eget kapital		21.230.067	21.161.039
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		750.970	682.007
Årets resultat		63.015	137.992
Summa fritt eget kapital		813.985	819.999
Summa eget kapital		22.044.052	21.981.038

SS 4


 2 7



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	26.335.955	26.528.972
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		278.928	355.052
Leverantörsskulder		8.010	6.039
Skatteskulder 2011		0	168.414
Skatteskulder 2012		168.918	168.918
Skatteskulder 2013		193.604	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	361.771	368.553
Summa kortfristiga skulder		1.011.231	1.066.976
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 49.391.238	 49.576.986
 STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		32.819.000	32.819.000
 ANSVARSFÖRBINDELSER		 Inga	 Inga


 SS 4
 R 8



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

BOOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade 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:

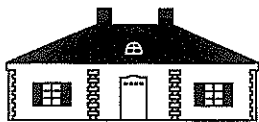
Byggnader 1,0 %

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

Not 1 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Försäkringar	41.644	40.834
Värme och el flerbostadshus	71.516	71.770
El	16.361	16.237
Vatten	70.459	66.204
Renhållning	47.270	47.592
Fastighetsskötsel	7.711	10.409
Kabel TV	45.777	44.452
Styrelsearvode	44.000	40.000
Administration	52.171	48.232
Revisionsarvoden	18.250	15.000
Medlemsavgifter	4.610	4.610
Diverse kostnader	19.759	24.590
Bank-, post- och aviavgifter	3.223	4.527
Arbetsgivaravgifter	13.000	12.500
Konsultarvoden	13.750	9.125
Summa driftskostnader	469.501	456.082


 SS 2
 9




Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43.277.675	43.277.675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43.277.675	43.277.675
Ingående avskrivningar	-4.321.328	-3.888.328
Årets avskrivningar	-433.000	-433.000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4.754.328	-4.321.328
Bokfört värde	38.523.347	38.956.347
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	23.910.000
Taxeringsvärde mark	20.797.000	20.504.000
Totalt taxeringsvärde	45.141.000	44.414.000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45.141.000	44.414.000
Lokaler	0	0


 SS
 R 10



Brf Vendelsö Gård

Org.nr 769600-4410

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringar	17.472	17.184
Övriga interimfordringar	16.974	16.513
	34.446	33.697

Not 4 Kassa och bank

Kassa	5.538	5.500
HB Checkkonto	555.048	407.833
HB Framtidskonto	<u>100.362</u>	<u>0</u>
	660.948	413.333

Not 5 Skulder till kreditinstitut

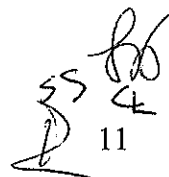
SBAB	890195	4,460 % tom 2014-01-09	6.763.008	6.845.878
Statshypotek	817899	3,390 % tom 2015-09-30	7.225.591	7.285.603
SBAB	727251	3,440% tom 2016-07-30	7.148.993	7.240.725
Statshypotek	959312	2,480 % tom 2014-09-30	<u>5.477.291</u>	<u>5.511.818</u>
			26.614.883	26.884.024

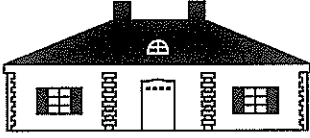
Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	107.875	108.959
Övriga upplupna kostnader	14.430	34.908
Förutbetalda årsavgifter	167.466	156.871
Övriga interimsskulder	<u>72.000</u>	<u>67.815</u>
	361.771	368.553

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	207.364	682.007	137.992
Disp av föreg års resultat			69.028	68.963	-137.992
Årets resultat					63.015
Belopp vid årets utgång	20.676.000	277.675	276.392	750.970	63.015

SS

 11



Brf Vendelsö Gård

Vendelsö 2014-04-26

Brf Vendelsö gård

Christer Lundqvist
Ordförande

Per Lyng
Kassör

Stefan Skotte
Sekreterare

Liz Nordström
Ledamot

Min revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits 2014-04-26

Lena Normann
Auktoriserad 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 2013.

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 2013 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 2013.

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.

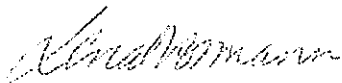
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 26 april 2014



Lena Normann
Auktoriserad revisor



Brf Vendelsö Gård

Budget 2014

INTÄKTER

3010	Årsavgifter	2068000
3030	Årsavg Carport	81000
3040	Bredbandsavg	22000
3050	Avgifter flerbost.	72000
3060	Avgifter Vatten	45000
3080	Div intäkter	0
S:a	intäkter	<u>2288000</u>

KOSTNADER

4010	Underhåll	100000
4050	Försäkringar	43000
4060	Värme o el flrebost.	70000
4070	El	15000
4080	Vatten	68000
4090	Renhållning	48000
4105	Fastighetsskötsel	10000
4106	Kabel tv	45000
4108	Styrelsearv	44500
4110	Administration	51000
4115	Revision	15000
4120	Medlemsavg	5000
4140	Div kostnader	20000
4170	Bank, post, avi	5000
5610	Arb.giv.avg.	14000
6750	Konsultarv	0
S:a	kostnader	<u>553500</u>
7921	Avskr byggnad	433000
8020	Ränteintäkter	3000
8120	Ränteutgifter	940000
8912	Kommunal avgift	<u>170000</u>
Beräknat resultat		<u>194500</u>