

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vendelsö Gård

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stefan Danielsson	Ordförande
Daniel Classon	Vice ordförande
Monica Hill Arndt	Sekreterare
Eric Lindmark	Kassör
Niklas Källgren	Ledamot
Jonny Sidestål	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jaan Kubja	Ordinarie Extern	Jaan Kubja revision och konsult AB
------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Jakob Helles
Jonas Nilsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 13:1	1998	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

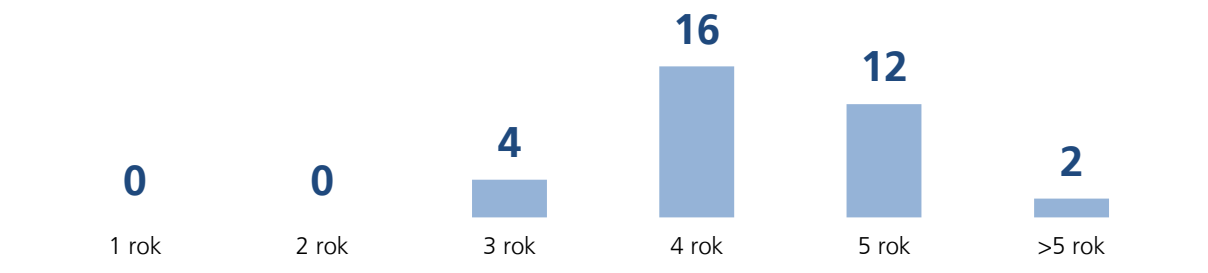
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 1 flerbostadshus och 9 småhus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 451 m², varav 3 451 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation tak	2019 - 2020	Översyn och renovering av samtliga takgenomföringar

Planerat underhåll	År
Renovering golvärme	2020
Målning ytterdörrar	2021
Fasadmålning (södersidor)	2021
Renovering altaner parhus	2022
Målning hustak	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

På grund av ett stort behov av reparation och översyn av takgenomföringar så beslutade styrelsen våren 2019 att upphandla en entreprenad för detta. Då detta är ett mycket kostsamt arbete beslutade styrelsen hösten 2018 att höja grundavgiften med 5% för 2019 samt senare även 10% för 2020. Styrelsen beslutade även att teckna ytterligare ett lån om 1 200 000kr för att täcka kostnader kopplat till reparation och underhåll.

Nytt lån om 1 200 000kr tecknades i juni 2019 med Handelsbanken.

Gällande befintliga lån så har två av dessa förlängts under året.

Under 2019 beslutades att amorteringen framgent ska hållas till samma nivå som beslutat avskrivningsbelopp, 433 000 kronor. Då kostnad för underhåll 2019 var större än förväntat så minskades amorteringen i dialog med Handelsbanken till 217 866 kronor för att undvika ytterligare nya lån.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

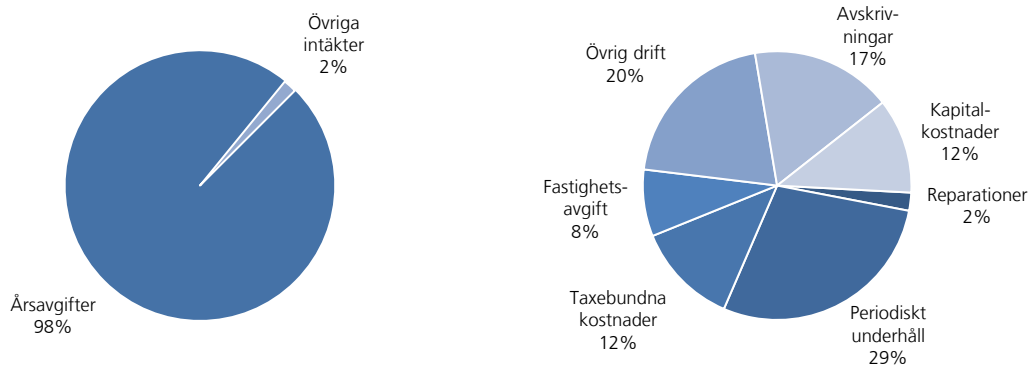
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	424 396
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 192 128
Minskning kortfristiga fordringar	51 814
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	982 134
Ökning av kortfristiga skulder	46 674
	3 272 750
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 808 920
Finansiella kostnader	291 549
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
	2 100 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 596 677
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 172 280

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren och sommaren genomfördes en upphandling av takarbete med anledning av ett antal läckage samt utfall från de testomläggningar som påbörjades under 2018. Upphandlingen genomfördes tillsammans med en byggkonsult för att säkra rätt kompetens. Upphandlingen blev klar i augusti. Då kostnaden för det totala arbete som krävs översteg den satta budgeten för detta beslutade styrelsen att genomföra en första etapp på Broddvägen 2 – 28, som avslutades i november och höll planerad budget.

I detta arbete ingick:

- Byta ut takbeklädnad
- Analys av eventuell mögelpåväxt i undertak
- Tvätt av undertak
- Komplettering av fågelnet
- Nya vindskivor
- Komplettering av stegar och skyddsutrustning för takarbete

Arbetet utvisade att befarat mögelangrepp var ringa och främst begränsat till enskild bostad. Etapp 2 kommer att genomföras under våren 2020.

Styrelsen har även påbörjat ett arbete med att justera dörrar och fönster i framförallt parhusen. Anledningen är att dessa har slagit sig och går antingen inte att öppna eller stänga som de ska. Detta arbete kommer att fortsätta 2020 men då bara gällande dörrar i parhus.

Under 2019 har föreningen inte haft några vattenskador.

Arbetet med underhållsplanen har fortsatt och kommer att fortsätta löpande under kommande år.

Styrelsen har tecknat nytt avtal för snöröjning med start i november 2019.

Styrelsen har även beslutat om en policy för andrahandsuthyrning.

Under hösten startade ett arbete med att se över föreningens ordningsregler för att anpassa dessa till med aktuella förutsättningar. Det arbetet planeras avslutas under våren 2020.

Under året lanserades en förbättrad och mer ändamålsenlig plattform för föreningens hemsida.

Föreningen har anordnat två städdagar under året (vår och höst).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	600
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 182	6 897
Värmekostnad/m ² totalyta	0	24
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	82
Soliditet (%)	46	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-341	-1 056
Nettoomsättning (tkr)	2 163	2 070

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 451 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 676 000	0	0	20 676 000
Upplåtelseavgifter	277 675	0	0	277 675
Fond för yttre underhåll	819 556	198 048	0	621 508
S:a bundet eget kapital	21 773 231	198 048	0	21 575 183
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	595 818	-198 048	-1 055 884	1 849 750
Årets resultat	-341 118	-341 118	1 055 884	-1 055 884
S:a fritt eget kapital	254 700	-539 166	0	793 866
S:a eget kapital	22 027 931	-341 118	0	22 369 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-341 118
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	793 866
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-198 048
summa balanserat resultat	254 700

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

254 700

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 162 680	2 070 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 448	0
Summa rörelseintäkter		2 192 128	2 070 275
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 594 866	-2 259 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 423	-69 132
Personalkostnader	Not 6	-84 631	-80 824
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-432 777	-433 000
Summa rörelsekostnader		-2 241 697	-2 842 939
RÖRELSERESULTAT		-49 569	-772 664
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 549	-283 219
Summa finansiella poster		-291 549	-283 219
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-341 118	-1 055 883
ÅRETS RESULTAT		-341 118	-1 055 883

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	45 925 570	46 358 347
Summa materiella anläggningstillgångar	45 925 570	46 358 347
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	45 928 370	46 361 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	251 560	33 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	28 040	46 651
Summa kortfristiga fordringar	279 600	79 860
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 345 122	424 396
Summa kassa och bank	1 345 122	424 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 624 723	504 256
SUMMA TILLGÅNGAR	47 553 093	46 865 403

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 953 675	20 953 675
Fond för yttre underhåll	Not 12	819 556	621 508
Summa bundet eget kapital		21 773 231	21 575 183
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		595 818	1 849 750
Årets resultat		-341 118	-1 055 884
Summa fritt eget kapital		254 700	793 866
SUMMA EGET KAPITAL		22 027 931	22 369 049
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 348 766	23 802 364
Summa långfristiga skulder		24 348 766	23 802 364
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	435 732	0
Leverantörsskulder		38 984	69 897
Skatteskulder		434 098	440 186
Övriga skulder		30 876	30 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	236 706	153 031
Summa kortfristiga skulder		1 176 396	693 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 553 093	46 865 403

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	2 156 845	2 070 275
	Vattenintäkter	-2 999	0
	Elintäkter	8 834	0
		2 162 680	2 070 275

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	29 448	0
		29 448	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	18 063	0
	Snöröjning/sandning	97 294	82 369
	Soppantering	2 740	0
	Gård	172	0
	Förbrukningsmateriel	164	12 167
		118 432	94 536
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	357 549
	Ventilation	10 735	0
	Fönster	41 080	0
	Vattenskada	3 000	0
		54 815	357 549
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 157 819
	Tak	720 413	0
		720 413	1 157 819
	Taxebundna kostnader		
	El	112 350	21 458
	Värme	0	82 571
	Vatten	104 887	94 497
	Sophämtning/renhållning	92 230	95 860
	Grovsopor	3 953	0
		313 420	294 386
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 277	64 875
	Kabel-TV	119 242	77 010
		183 519	141 885
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	204 267	213 808
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 594 866	2 259 984

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 009	750
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	31 250
	Föreningskostnader	2 960	15 461
	Fritids- och trivselkostnader	2 822	0
	Förvaltningsarvode	48 752	5 218
	Förvaltningsarvodena övriga	4 250	0
	Administration	4 429	10 213
	Konsultarvode	23 668	0
	Föreningsavgifter	0	6 240
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 970	0
		129 423	69 132

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 499	61 501
	Kostnadsersättningar	2 498	0
	Sociala kostnader	19 634	19 323
		84 631	80 824
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	432 777	433 000
		432 777	433 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 277 675	53 277 675
	Utgående anskaffningsvärde	53 277 675	53 277 675
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 919 328	-6 486 328
	Årets avskrivningar enligt plan	-432 777	-433 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 352 105	-6 919 328
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 925 570	46 358 347
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 662 000	24 217 000
	Taxeringsvärde mark	28 354 000	21 822 000
		66 016 000	46 039 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 016 000	46 039 000
		66 016 000	46 039 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	6	33 209
	Klientmedel hos SBC	251 554	0
		251 560	33 209

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	28 040	28 040
	Övriga fordringar	0	18 611
		28 040	46 651

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	621 508	552 488
	Reservering enligt stadgar	198 048	69 020
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	819 556	621 508

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,870 %	6 160 792	6 160 792	2020-12-30
	Handelsbanken	1,070 %	6 517 469	6 517 469	2021-09-30
	Handelsbanken	1,140 %	6 128 477	0	2022-06-01
	Handelsbanken	1,130 %	4 789 760	4 789 760	2020-01-03
	Handelsbanken	0,000 %	0	6 334 343	0
	Handelsbanken	1,110 %	1 188 000	0	2020-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		24 784 498	23 802 364	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-435 732	-433 000	
			24 348 766	23 369 364	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 605 838 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 819 000	32 819 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	50 814	49 597
	Avgifter och hyror	185 892	47 679
	Övriga skulder	0	55 755
		236 706	153 031

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade

Styrelsens underskrifter

VENDELSÖ den / 2020

Stefan Danielsson
Ordförande

Daniel Classon
Vice ordförande

Monica Hill Arndt
Sekreterare

Eric Lindmark
Kassör

Niklas Källgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Jaan Kubja
Auktoriserad revisor