

Årsredovisning för
Brf Vendelsö Skolväg

769623-1989



Räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Föreningens ekonomi	8
Noter	9-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vendelsö Skolväg, 769623-1989 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

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 årsavgifter 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.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m 2017-10-01. Styrelsen har beslutat höja avgifterna 2018-07-01 med 4%.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen innehar med äganderätt fastigheten Vendelsö 3:1075 i Haninge kommun. Byggnaderna är uppförda 1960-1962. Fastighetens adresser är Vendelsö Skolväg 2-24. Bostadsrättsföreningen är en äkta förening.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Yvonne Berg	Ledamot
Agneta Gillisdotter	Ledamot
Thomas Hagström	Ledamot
Stig Johansson	Ledamot
Daniel Fogelmark	Suppleant
Stefan Jansson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande möte, en ordinarie stämma. Ett samrådsmöte med hyresgästföreningen, två möten med Restate samt ett uppföljningsmöte angående upprustning av lekplats/parken. Information har skickats ut löpande till medlemmar och hyresgäster.

Firmatecknare

Föreningens styrelse har tecknats av två ledamöter i förening vid avtal.

Revisor

Revisor är Per Gustafsson, KPMG.

Valberedning

Beslutades att ge uppdrag till styrelsen utse ledamot/ledamöter till valberedning.

Stämmor

Oridinarie årsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vendelsö 3:1075	2013-02-15	Haninge

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Värdeåret är 1979.

Bostadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 312 kvm , varav 5 849 avser lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 bostadslägenheter med bostadsrätt och 25 med hyresrätt. Vidare upplåter föreningen 3 lokal.

Lägenhetsfördelning	Antal
Storlek	
1 rum och kök	27
2 rum och kök	63
3 rum och kök	18

Lokaler, garage och p-platser

Lokal	3
Garage	30
P-platser	63

Utfört underhåll	År
Underhåll värmeanläggning	2017

Planerat underhåll	År
Slutförande injustering av värmen	2018
Påbörja ytskiktsrenovering och byte av vitvaror där det behövs i hyreslägenheterna	2018
Rusta upp lekplatsen/parken	2018

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Restate Bjurfors Isaksson Partners AB

Övriga avtal

Städning
Markskötsel
Snöröjning
Bredband
EI

Leverantör

Glansutas AB Blomorado Htrg
Enskede Markarbeten AB
Enskede Markarbeten AB
Com Hem AB
Switch Nordic Green AB

P

Vatten
Värme
Sophämtning

Haninge Kommun
Vattenfall AB
SRV Återvinning AB

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Detta har gjorts under 2017:
Molokerna har kommit på plats
2 nya p-platser är iordningsställda. En avsedd för handikappade och en för servicepersonal/hemtjänsten
2 träd har fällts som var dåliga
2 lyktstolpar har bytts ut. Led - belysning har installerats i dessa.
Injustering av värmen har påbörjats
Mangel installerad i tvättstuga 2
Container och bur för farligt avfall har varit uppställt en gång under hösten
Underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt är gjord
Besiktning av lekplats
Besiktning av tvättstugorna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83
Överlåtelser under året: 12
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

P

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

Nyckeltal

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta	675	667	620
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 092	1 116	1 018
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	647	645	685
Balansomslutning	126 628 157	126 285 021	126 948 110
Resultat efter finansiella poster:	-1 633 954	-1 487 144	-3 197 856
Soliditet%	41	41	41
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta	17	13	15
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta	71	83	77
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta	30	21	19
Lån/m2 bostadsrättsyta	16 878	16 659	16 520

Definitioner: se not 23

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	52 642 243		468 891	53 111 134
Upplåtelse avgifter	7 782 123		1 400 525	9 182 648
Fond för yttre underhåll	42 576		42 576	85 152
S:a bundet eget kapital	60 466 942	-	1 911 992	62 378 934
Balanserat resultat	-6 728 903	-1 529 720		-8 258 623
Årets resultat	-1 487 144		-146 810	-1 633 954
S:a ansamlad förlust	-8 216 047	-1 529 720	-146 810	-9 892 577
S:a eget kapital	52 250 895	-1 529 720	1 765 182	52 486 357

Förslag till behandling av föreningens förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-8 258 623
årets resultat	-1 633 954
Totalt	-9 892 577
överförs i ny räkning	46 912
avsättning till yttre fond	-9 939 489
balanseras i ny räkning	-9 892 577
Summa	-9 892 577

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	5 121 290	5 077 908
Övriga rörelseintäkter		22 598	16 326
		<u>5 143 888</u>	<u>5 094 234</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-535 832	-545 712
Reparationer	4	-865 237	-366 805
Underhåll	5	-48 488	-179 175
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 416 332	-1 419 283
Övriga driftskostnader	7	-155 054	-170 840
Fastighetsskatt	8	-153 838	-162 064
Övriga externa kostnader	9	-887 849	-529 430
Personalkostnader	10	-99 897	-98 001
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-1 584 915	-1 572 313
Rörelseresultat		<u>-603 554</u>	<u>50 611</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	4 386	6 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-1 034 786	-1 543 762
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 633 954</u>	<u>-1 487 144</u>
Resultat före skatt		<u>-1 633 954</u>	<u>-1 487 144</u>
Årets resultat		<u>-1 633 954</u>	<u>-1 487 144</u>

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	118 459 560	119 534 494
Inventarier, verktyg och installationer		33 631	38 178
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		568 808	736 302
		<u>119 061 999</u>	<u>120 308 974</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 061 999</u>	<u>120 308 974</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	-	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	29 829	149 239
		<u>29 829</u>	<u>149 319</u>
Kassa och bank	17	7 536 329	5 826 728
Summa omsättningstillgångar		<u>7 566 158</u>	<u>5 976 047</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>126 628 157</u>	<u>126 285 021</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		53 111 134	52 642 243
Upplåtelseavgifter		9 182 648	7 782 123
Fond för yttre underhåll		85 152	42 576
		<u>62 378 934</u>	<u>60 466 942</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 258 623	-6 728 903
Årets resultat		-1 633 954	-1 487 144
		<u>-9 892 577</u>	<u>-8 216 047</u>
Summa eget kapital		<u>52 486 357</u>	<u>52 250 895</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18,19	73 050 000	73 050 000
		<u>73 050 000</u>	<u>73 050 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		464 117	351 265
Skatteskulder	20	18 825	26 246
Övriga kortfristiga skulder	21	28 953	32 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	579 905	573 719
		<u>1 091 800</u>	<u>984 126</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>126 628 157</u>	<u>126 285 021</u>

Föreningens likvida medel

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		5 826 728	5 732 277
 INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		5 121 290	5 077 908
Övriga rörelseintäkter		22 598	16 326
Finansiella intäkter		4 386	6 007
Minskning kortfristiga fordringar		119 490	-
Minskning materiella anläggningstillgångar		167 495	-
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter		1 869 416	1 725 512
Ökning av kortfristiga skulder		107 673	-
		13 239 076	12 558 030
 UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-4 162 527	-3 471 309
Finansiella kostnader		-1 034 786	-1 543 762
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-505 435	-701 689
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-113 084
Minskning av kortfristiga skulder		-	-901 458
		-5 702 748	-6 731 302
 LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		7 536 328	5 826 728

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Utöver ovan tillkommer dessa komponenter vilka är investeringar föreningen gjort	
Fönster	40
Stammar	50
Värmeanl, ventilation, undercentral	40
Fasad, entréer	40
Balkonger	50
Markarbeten, dränering	40

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	2 986 431	2 924 254
Bortfall årsavgift	-	-2 584
Hyror bostäder	1 559 479	1 593 373
Hyror lokaler momspliktig	81 069	80 198
Hyror lokaler ej momspliktig	76 760	75 868
Hyror parkeringsplatser momspliktigt	9 500	7 178
Hyror parkeringsplatser	109 939	112 128
Hyror garage	220 557	218 100
Hyror förråd momspliktigt	47 169	47 034
Hyror förråd	11 976	11 376
Hysesbortfall bostäder	-9 607	-15 155
Hysesbortfall garage	-7 477	-7 536
Hysesbortfall parkeringsplatser	-	-641
Hysesbortfall förråd	-6 876	-6 876
Debiterad indrivning	2 280	1 740
Debiterad överlåtelseavgift	10 080	7 768
Debiterad pantsättningsavgift	10 269	11 991
Debiterad fastighetsskatt momspliktig	5 137	4 978
Debiterad fastighetsskatt	6 456	6 597
Administrationsavgifter parkeringsplats	2 235	3 451
Övriga fakturerade kostnader	5 949	4 724
Öresutjämning	-36	-58
	5 121 290	5 077 908

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	116 457	165 744
Fastighetsskötsel enligt beställning	12 893	-
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	142 113	126 039
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	46 024	8 480
Städning enligt avtal	122 580	122 540
Städning enligt beställning	-	1 915
Besiktningskostnader	16 926	18 078
OVK	1 001	-
Bevakning	-	12 991
Störningsjour	19 480	9 448
Snöröjning inkl sandning	6 839	50 886
Snöröjning utöver avtal	28 647	-
Serviceavtal	-	4 163
Serviceavtal lås	-	6 723
Serviceavtal värme	22 872	18 705
	535 832	545 712

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyreslägenheter	196 414	42 341
Lokaler	-	1 739
Gemensamma utrymmen	7 137	19 003
Portar	47 736	26 064
Lås	11 292	25 296
Trapphus	8 376	5 517
Tvättstuga	6 700	30 979
Vind	-	1 875
Källare	7 750	4 176
VVS	136 385	59 932
Värmeanläggning	119 727	7 794
Ventilation	30 291	8 563
Elinstallationer	136 032	42 156
Fönster	1 797	-
Tak	14 988	-
Fasad	-	26 358
Balkonger	2 203	6 265
Markytor, gård	26 323	45 608
P-platser	5 631	2 406
Garage	1 499	4 217
Övrigt	-	2 094
Vattenskada	85 553	-
Skadegörelse	19 403	4 422
	865 237	366 805

Not 5 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Trapphus	-	179 175
Värmeanläggning	27 500	-
Fasad	20 988	-
	48 488	179 175

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Elkostnader	184 570	144 898
Värmekostnader	784 385	910 494
Vattenkostnader	326 436	235 626
Sophämtning	105 804	125 628
Grovsopor	15 137	2 637
	1 416 332	1 419 283

Not 7 Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	131 912	126 737
Ersättningar till hyresgäster och br-havare	-	7 080
Kabel-TV	21 356	35 182
Bredband/telefoni/fiber	1 786	1 841
	155 054	170 840

Not 8 Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	153 838	162 064
	153 838	162 064

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

Not 9 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier	319	-
Förbrukningsmaterial	3 262	1 118
Resekostnader	650	200
Annonsering	1 671	1 000
Kreditupplysningar	1 200	-
Påminnelser/krav	2 281	1 740
Överlåtelseavgifter	15 400	9 709
Pantsättningsavgifter	12 824	13 876
Kontorsmaterial	2 152	2 391
Telefon	6 846	6 774
Datakommunikation	9 057	9 887
Porto	415	575
Avgifter för juridiska åtgärder	12 225	15 809
Lämnade skadestånd	-	20 000
Revisionsarvode	38 688	14 425
Års-, föreningsstämma	20 659	10 530
Medlems- och styrelsemöten	1 165	640
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	202 920	237 979
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 750	3 512
Teknisk förvaltning enligt avtal	94 094	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	312 442	31 712
Juridiska kostnader	134 303	118 510
Bankkostnader	5 092	4 011
Övr externa tjänster	-	20 000
Föreningsavgifter, avdragsgilla	-	3 753
Tidsskrifter och facklitteratur	-	318
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	3 475	-
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	959	961
	887 849	529 430

Not 10 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	76 014	74 572
Sociala avgifter	23 883	23 429
	99 897	98 001

Not 11 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnad	1 580 368	1 567 732
Inventarier	4 547	4 581
	1 584 915	1 572 313

Se not 1 om avskrivningstider.

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	3 951	5 568
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	433	288
Intäktsränta skattekontot	2	151
	4 386	6 007

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 032 080	1 539 771
Räntekostnader, kortfristiga skulder	2 081	2 255
Kostnadsränta skattekontot	625	1 736
	1 034 786	1 543 762

Not 14 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader och mark	123 871 971	123 871 971
-Nyanskaffningar	505 434	-
Vid årets slut	124 377 405	123 871 971
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 337 477	-2 769 745
-Årets avskrivning	-1 580 368	-1 567 732
Vid årets slut	-5 917 845	-4 337 477
Redovisat värde vid årets slut	118 459 560	119 534 494
Varav mark	32 523 264	32 523 264
Taxeringsvärde byggnad	33 508 000	33 508 000
Taxeringsvärde mark	13 404 000	13 404 000
	79 435 264	79 435 264

Not 15 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	-	80
	-	80

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	27 811	147 516
Upplupna intäkter	2 018	1 723
	29 829	149 239

Not 17 Kassa och bank

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Handkassa	-618	3 546
Swedbank	5 997 853	4 300 959
Ålandsbanken	16 263	3 342
Ålandsbanken	1 420 164	1 416 623
SBAB	102 667	102 258
	7 536 329	5 826 728

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2017-12-31	2016-12-31
Ålandsbanken	1,26%	2018-06-29	24 350 000	24 350 000
Ålandsbanken	1,26%	2019-06-29	24 350 000	24 350 000
Ålandsbanken	1,66%	2021-06-28	24 350 000	24 350 000
			73 050 000	73 050 000

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2017	2016
Fastighetsinteckningar	73 050 000	73 050 000
	73 050 000	73 050 000

Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	158 320	152 974
Fastighetsskatt 2017	163 396	162 064
Betald f-skatt	-302 891	-288 792
	18 825	26 246

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisningskonto moms	8 272	8 153
Sociala avgifter	11 091	12 657
Avdragen skatt	9 590	12 086
	28 953	32 896

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	411 818	405 512
Restbelopp hyror- och avgifter	-181	-
Beräknat revisionsarvode	30 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	138 269	148 207
	579 906	573 719

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala ytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

4

Underskrifter

Stockholm den 2018 - 05 - 06



Stig Johansson
Ordförande



Agneta Gillisdatter
Ledamot



Yvonne Berg
Ledamot

I egenskap av suppleant och med bifogad fullmakt
undertecknar jag härmed Årsredovisningen åt Thomas Hagström



Stefan Jansson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 05 - 16



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor, KPMG

Punkt 5

Tomas Hagström ordinarie ledamot är på långresa och kan inte skriva på handlingar som rör årsboks slutet mm.

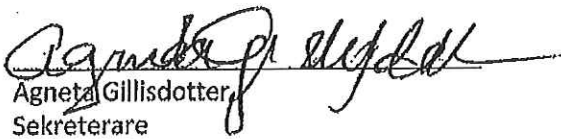
Beslut: Det beslutades att Stefan Jansson, suppleant, skriver på i Tomas Hagströms ställe.

Hans Ehn har inkommit med en motion ang att han tycker att Restate ska datera de utskick de ger ut. Bilaga 8. Motionen är mallad över till Restate för handläggning. Restate ska kontakta Hans Ehn i ärendet. Styrelsen avvaktar med besked om den ska behandlas som en motion eller om det är ett klagomål?

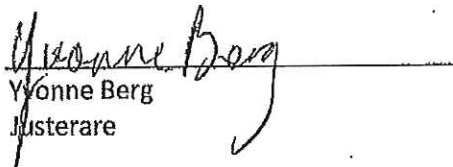
Dom B 12135-17 ang skadegörelse har inkommit. Bilaga 5

Mötet avslutas

Vendelsö den 6 / 3 2018


Agneta Gillisdotter
Sekreterare


Stig Johansson
Justerare


Yvonne Berg
Justerare

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolväg, org. nr 769623-1989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolväg för räkenskapsåret 2017.

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 2017 och av föreningens resultat för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisionssed i Sverige och har i övrigt levt upp till mitt yrkesetiska ansvar i enlighet med gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter vore en följd av oegentligheter eller av fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser när så är tillämpligt om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att utgå från antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift är inte utgångspunkten om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Målet med revisionen är att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma huruvida årsredovisningen som helhet innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter vore en följd av oegentligheter eller av fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs i enlighet med ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan uppgift skulle uppkomma. Väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma till följd av oegentligheter eller av fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

I en revision som utförs i enlighet ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utför jag följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen vare sig förekomst av sådana uppgifter vore en följd av oegentligheter eller av fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än om uppgiften uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen i sig.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten av styrelsens uppskattningar i årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.
- Jag tar ställning till lämpligheten av att styrelsen utgår från antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag tar även ställning till huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag skulle dra slutsatsen att det finns någon sådan väsentlig osäkerhetsfaktor har jag att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen som avser sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer. Skulle sådana upplysningar vara otillräckliga har jag att modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en förening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.
- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och huruvida årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för genomförandet av revisionen. Jag måste också informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag eventuellt identifierat.



Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolväg under år 2017 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare nedan i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt levt upp till mitt yrkesetiska ansvar enligt gällande krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-

pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Målet med revisionen av förvaltningen och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens förlust är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda er-

sättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

I en revision utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 maj 2018

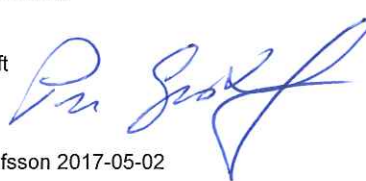


Per Gustafsson

Auktoriserad revisor



ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE

Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolväg, 2017
Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering
ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning ☒ Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit ☒ Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) ☐ Ref
Slutsats Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse ☒ Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support ☐ Ref
Ansvarig revisor Underskrift  Per Gustafsson 2017-05-02 Anställningsnummer 2365

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera- dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammanställning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) omgående/inom 30 dagar eller senast inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba skulder dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättnings-tillgångarna tillsammans med anläggnings-tillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningen egna kapital ställt till relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.