

Brf Vendelsö Skolväg
Vendelsö Skolväg 24, BV
136 71 Vendelsö

Årsredovisning
för
Brf Vendelsö Skolväg

769623-1989

Räkenskapsåret
2013-02-15 – 2013-12-31

Styrelsen för Brf Vendelsö Skolväg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-02-15 – 2013-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisor

Ordinarie ledamöter:

Agneta Gillisdotter
Yvonne Berg
Stig Johansson

Suppleant:

Tomas Hagström

Revisor:

Per Gustafsson, auktoriserad revisor på KPMG

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1 RoK	2 RoK	3 RoK
Antal lägenheter	27	63	18

Lokaler, garage och parkeringsplatser

Typ	Lokal	Garage	Parkeringsplatser
Antal	4	30	62

Till garage och parkeringsplatser finns det en kö som administreras av föreningens styrelse.

P

Total tomtarea	11 032 kvm
Lägenhets area	5 849 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	78 stycken
Antal hyresrättslägenheter:	30 stycken
Antal medlemmar:	99 stycken
Årets taxeringsvärde:	42 576 000 kr

Överlåtelser:

Det har under räkenskapsåret skett 10 överlåtelser samt 78 upplåtelser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring.

Fastighetsförvaltning

Restate sköter föreningens ekonomiska samt administrativa förvaltning samt föreningen anlitar Jensen Drift och Underhåll för föreningens fastighetsskötsel.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen kommer under 2014 att genomföra en underhållsplan.

Övrig information:

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 28 april 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade progressiva avskrivningar ej är en tillämplig avskrivningsmetod för byggnader. Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klargöranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat- och balansräkningar.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 907 710
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	42 576
i ny räkning överföres	-1 950 286
	-1 907 710

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

P

Resultaträkning

	Not	2013-02-15 -2013-12-31 (11 mån)
Rörelsens intäkter	1	4 246 526
Rörelsens kostnader		
Fastighetskötsel	2	-352 918
Reparationer	3	-612 257
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-1 248 895
Övriga driftskostnader	5	-234 906
Fastighetsskatt	6	-24 474
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-485 125
Styrelsekostnader	8	-156 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-135 519
Summa rörelsens kostnader		-3 250 352
Rörelseresultat		996 174
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	689 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 592 947
Summa resultat från finansiella poster		-2 903 884
Resultat efter finansiella poster		-1 907 710
Resultat före skatt		-1 907 710
Årets resultat		-1 907 710

Balansräkning

Not

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

12

118 175 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

13

43 868

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

20 148

64 016

Kassa och bank

15

46 056 020

Summa omsättningstillgångar

46 120 036

SUMMA TILLGÅNGAR

164 295 036

Balansräkning

Not

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

49 025 925

Upplåtelseavgifter

4 116 300

53 142 225

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Årets resultat

-1 907 710

Summa eget kapital

51 234 515

Avsättningar

Övriga avsättningar

17

39 222 681

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

73 050 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

96 938

Övriga kortfristiga skulder

19

28 999

Förutbetalda avgifter och hyror

20

331 297

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

330 606

Summa kortfristiga skulder

787 840

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

164 295 036

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Företagsinteckningar

73 050 000

73 050 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderat till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserad på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Avskrivning görs enligt en progressiv avskrivningsplan på 200 år.
-----------	---

Mark	Ingen avskrivning
------	-------------------

Avsättning för fond till yttre underhåll görs med ett belopp motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2013-02-15 -2013-12-31
Rörelseintäkter	
Årsavgifter	1 875 606
Hyror bostäder	1 840 958
Hyror lokaler momspliktiga	164 850
Hyror garage	180 728
Hyror parkeringsplatser	90 142
Hyror förråd momspl	48 709
Intäkter överlåtelser/pantsättningar	41 385
Debiterad indrivning	4 053
Öresutjämning	18
Övriga intäkter	77
	4 246 526

Not 2 Fastighetsskötsel

	2013-02-15 -2013-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	61 744
Fastighetsskötsel gård entreprenad	103 500
Städning entreprenad	96 928
Städning enligt beställning	14 280
Obligatoriska besiktningskostnader	2 430
Bevakning	4 724
Störningsjour och larm	6 674
Snöröjning	62 638
	352 918

P

Not 3 Reparationer

	2013-02-15 -2013-12-31
Hyreslägenheter	44 998
Lokaler	105 313
Gemensamma utrymmen	79 758
Lås	35 831
Tvättstuga	54 641
VVS	33 676
Ventilation	44 792
Elinstallationer	55 197
Fönster	21 776
Gård	98 786
Utemiljö	35 284
Garage	2 204
	612 256

Not 4 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2013-02-15 -2013-12-31
Elkostnad	169 950
Värmekostnader	729 053
Vattenkostnader	205 071
Sophämtning	63 071
Grovsopor	81 749
	1 248 894

Not 5 Övriga driftskostnader

	2013-02-15 -2013-12-31
Fastighetsförsäkring	96 111
Tomträttsavgäld	114 345
Kabel-TV	24 450
	234 906

Not 6 Fastighetsskatt

2013-02-15
-2013-12-31

Fastighetsskatt	24 474
	24 474

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

2013-02-15
-2013-12-31

Förbrukningsinventarier	13 390
Programvaror, data	2 512
Förbrukningsmaterial	1 482
Resekostnader	873
Annonsering	1 800
Kreditupplysning	2 812
Påminnelser och krav	4 000
Överlåtelseavgifter	8 900
Pantsättningsavgifter	34 265
P-platsbyten	10 235
Kontorsmateriel	2 686
Telekommunikation	7 754
Datakommunikation	3 284
Postbefordran	2 320
Indrivningsåtgärder	14 063
Revisionsarvode	25 000
Medlems- och styrelsemöten	1 983
Föreningsstämma	4 670
Arvode förvaltningsavtal	133 674
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 313
Teknisk förvaltning enligt beställning	24 625
Juridiska kostnader	81 282
Övriga förvaltningskostnader	34 232
Bankavgifter	3 375
Advokatkostnader	56 250
Föreningsavgifter	7 066
Övriga externa kostnader	99
Ej avdragsgilla kostnader	180
	485 125

Not 8 Styrelsekostnader

	2013-02-15
	-2013-12-31
Styrelsearvode	111 424
Övriga arvoden	7 500
Bilersättning, skattefri	881
Arbetsgivaravgifter	36 455
	156 260

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-02-15
	-2013-12-31
Avskrivn byggnader	135 519
	135 519

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-02-15
	-2013-12-31
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	687 866
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	1 197
	689 063

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-02-15
	-2013-12-31
Låneräntor	3 592 709
Räntekostnader kortfristiga skulder	192
Kostnadsräntor skattekonto	46
	3 592 947

Not 12 Byggnader och mark

	2013-12-31
Årets förändring	118 310 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 310 520
Årets avskrivningar	-135 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 519
Utgående redovisat värde	118 175 001
Taxeringsvärden byggnader	30 873 000
Taxeringsvärden mark	11 703 000
Bokfört värde byggnader	89 732 254
Bokfört värde mark	28 442 747

Not 13 Övriga fordringar

	2013-12-31
Skattekonto	43 868
	43 868

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31
Förutbetalda kostnader	20 148
	20 148

Not 15 Kassa och bank

	2013-12-31
Handkassa	4 821
Swedbank transaktionskonto	658 981
Ålandsbanken transaktionskonto	4 709 538
Ålandsbanken sparkonto	40 682 680
	46 056 020

Not 16 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	
Årets tillskjutna medel	49 025 925	4 116 300		
Årets resultat				-1 907 710
Belopp vid årets utgång	49 025 925	4 116 300	0	-1 907 710

Not 17 Övriga avsättningar

2013-12-31

Renoveringsfond vid förvärv

39 222 681
39 222 681

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31
Ålandsbanken	4	2016-03-31	62 550 000
Ålandsbanken	Rörlig	2014-01-02	10 500 000
			73 050 000

Kortfristig del av långfristig skuld 0

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2013-12-31

Redovisningskonto för moms	7 489
Betald källskatt	21 426
Övriga kortfristiga skulder	84
	28 999

Not 20 Förutbetalda avgifter och hyror

2013-12-31

Förutbetalda avgifter och hyror	331 302
Restbelopp avgifter och hyror	-5
	331 297

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

Avräkningar sociala avgifter	22 442
Beräknat revisionsarvode	25 000
Övriga upplupna kostnader	283 164
	330 606



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 19/6-2014


Yvonne Berg


Agneta Gillisdottir


Stig Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 juni 2014


Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolväg för räkenskapsåret 2013-02-15–2013-12-31.

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 Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolvägs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolväg för räkenskapsåret 2013-02-15–2013-12-31.

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.

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.

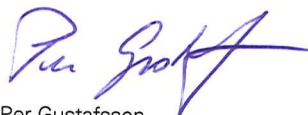
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 23 juni 2014



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor