



# ÅRSREDOVISNING 2017



OrgNr: 71 64 00-1203  
[www.vandkretsen.se](http://www.vandkretsen.se)

## **Historik**

### **Bostadsrättsföreningen**

### **Vändkretsen**

I juli 1956 inköpte Bostadsrättsföreningen Vändkretsen Kevingeberget av Danderyds köping för 408 705 kronor. Köpingen förvärvade området från AB Stockholms Golfklubb intressenter 1947 och fastställde stadsplan för området 10 december 1954. Bostadsrättsföreningen, som bildades på kommunalt initiativ, hade som första uppgift att ombesörja bebyggelsen. Den 1 juni 1956 fick föreningen registreringsbevis.

Arkitekter blev Hjalmar Klemming och Erik Thelaus. Huvudentreprenör John Mattson. Byggandet av bostäder startade på hösten 1956.

Taklagsfest avhölls på Ulriksdals Vårdshus 6 juni 1957. Kuvertpris 20:50/kuvert. Den 1 oktober 1957 var 12 lägenheter i hus 3 färdiga för inflyttning och den 1 november var det klart med 2 lägenheter i hus 4.

För att få lägenhet i området fordrades medlemskap i föreningen. Till medlem kunde endast antagas personer som föreslagits av Danderyds köpings kommunalnämnd genom bostadsförmedlingen.

Ett annat sätt att få en lägenhet inom området var genom sin arbetsgivare. Flera juridiska personer ägde lägenheter inom området varvid Stockholms Läns Landsting var störst med sina 134 lägenheter. De första åren fick landstingsanställda ta över sin lägenhet om de arbetat inom landstinget och bott i kommunen i minst 5 år. Landstinget påbörjade försäljningen av sina 44 kvarvarande lägenheter 1991. År 1997 avslutade landstinget sitt lägenhetsinnehav här på Kevingeringen.

Teckning av bostadsrätter skedde under försommaren 1961. Bostadsförmedlingen meddelade att grundavgiften för en trerummare inte skulle överstiga 3 500 kronor och årsavgiften ca 38 kronor m<sup>2</sup> lägenhetsyta exklusive bränsle.

Det formella avlämningsammansammanträdet skedde i Danderydsgården 21 juni 1961 och från 1 juli tog bostadsrättsföreningen, med en styrelse vald av medlemmarna, över förvaltningen av området.

År 2001 byggdes söndagsskolan om till en bostad och 2002 byggdes ett kontor om till en bostad. År 2003 byggdes damfriseringen och ett kontor om till två bostäder. 2012 såldes KR 43 och byggdes om till bostad och 2014 såldes även KR 55, även denna konverterades till bostad. Under 2017 såldes gamla expeditionen i KR83 för att göras om till Bostadsrätt. Antalet lägenheter i området är därefter 415. De är fördelade enligt följande: 1:or 76 st, 2:or 85, 3:or 195, 4:or 35, 5:or 21 och 6:or 3 st.

# Förvaltningsberättelse 2017

Bostadsrättsföreningen Vändkretsen, org.nr 716400-1203

## Föreningens verksamhet och mål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

## Styrelse

### Ordinarie ledamöter

Alf Svensson, ordförande

Tim Fristedt

Joakim Drugge

Carolina Olsson

Anders Rosenberg

Carl Troili

### Suppleanter

Anna Hellberg

## Revisorer

### Ordinarie

Per Lundfors

*Auktoriserad revisor*

*Grant Thornton Sweden AB*

### Suppleanter

Carl Niring

*Auktoriserad revisor*

*Grant Thornton Sweden AB*

Carin Berg

Charlotte Holmfeldt

## Valberedning

Thomas Björn

Tomas Wulfing

Lottie Neümüller

## Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2017. Närvarande vid stämman var 80 personer och röstlängden fastställdes till 68 stycken röstberättigade varav 2 med fullmakt.

Föreningen har 415 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, 208 parkeringsplatser samt 62 garage. Under året har 49 bostadsrätter (ca 10 procent) överlåtit.

Av fastigheternas yta upptar bostäder ca 27 120 m<sup>2</sup>, lokaler 980 m<sup>2</sup> respektive garage 950 m<sup>2</sup>.

## Förvaltning

Förvaltningen har till större delen skötts av föreningens styrelse. Årsredovisningen är upprättad av styrelsen. Den kamerala förvaltningen har utförts av AB Rådstornet.

Styrelsen har hållit elva protokollförda sammanträden. För dessa och enskilda insatser har styrelsemedlemmarna ersatts med sammanlagt 288 482 kr enligt kontantprincipen, exklusive sociala avgifter (generellt 31,42 %).

Styrelsens arbetstimmar exkl. styrelsemöten har under året fördelat sig på de olika ansvarsområdena enligt följande:

	Procent
Ekonomi, budget, deklaration, årsmöten	25 %
Mark o Trädgård	15 %
Bygg, Installation, IT, TV, bredband	25 %
Information o red. arbete	10 %
Administration o juridik	25 %

## Administration

För administration samt kontakt med medlemmar, hyresgäster, entreprenörer etc. har föreningen haft 1 anställd vicevärd anställd på heltid Annika Jansson. För fastighetsskötseln har föreningen avtal med KN Fastighets- och Allservice AB. Maries Puts och Städ AB anlitas för städning av allmänna utrymmen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Bygg

Uthyrning av lokalen i KR 41 sades upp under 2016 för att renoveras och inrymma ett nytt vicevärdskontor och styrelsemötesrum. Byggarbetet har utförts av DN-bygg och ventilationsdelen har utförts av VVS-analys. Detta arbete har färdigställt under 2017. Gamla vicevärdskontoret såldes i Juni 2017 som bostadsrätt. Ett kompletterande metallräcke har byggts vid källarnedgången KR63. Vidare har totalt 3 st förrådsdörrar bytts av Nybergs Dörr AB p g a åldersslitage.

Målning av trapphus har gjorts i KR 22, 24, 26, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 45, 47, 49, 51, 53, 57, 59, 61 samt diverse mindre bättringsarbeten är gjorda i KR 63-65 samt i Föreningslokalen. Träningslokalen har målats om. Fasadssocklar har även målats, allt genom Huvudsta Fasad AB.

### Mark och Trädgård

En översyn av samarbetet med Eko samt med vicevärd är gjord vilket har mynnat ut i att det hålls regelbundna möten för att säkerställa att beställt arbete fortlöper samt att de boendes åsikter och önskemål tas i beaktande.

Exempel på utförda arbete som har utförts under året är för att öka upp säkerheten inom Kevingeringen: Nollställning och trimning av diverse buskage i området, kapning av större grenar vid stora parkeringen, säkerställande av att trappor är fria från våta blad.

Upprustning av stora lekplatsen framför KR13-17 har påbörjats. Arbetet innefattar borttagande av den osäkra "Mobilus", byggande av ny sarg kring gungorna + ny fallsand, ny leksand i sandlådan, beställning av ny lekställning, byggande av ny sarg + ny fallsand.

För planering för trädfällning och återplantering har en nypolicy för återplantering tagits fram.

Dialog med kommunen har medfört att vi fått fler parkeringsplatser på gatan, detta utanför KR 5 samt i kurvan utanför KR 18. Vidare har fasta platser skapats vid backen ner mot stora parkeringen på gamla besöksparkeringen. Två platser för korttids- och nattparkering har även tagits fram vid vardera Återvinningsrummet och Föreningslokalen.

### Installationsunderhåll

Byte av samtliga 8 styrenheter för värmesystemet till moderna IP-baserade DataUnderCentraler (DUC'ar) som utnyttjar vårt interna IT-nätverk för kommunikation. I samband med detta uppgraderades även det centrala värmestyrssystemet till ett molnbaserat modulärt styrsystem. Båda åtgärderna utfördes av Schneider AB.

Pilotprojektet för stamreovering (relining) av KR 22-26 som påbörjades hösten 2016 beslutades att utökas till att även inbegripa KR 18-20 för att få ett bättre underlag för beslut. Resultatet av piloten redovisades på ordinarie föreningsstämma 2017 varefter beslut togs av stämman att fortsätta reliningen av hela föreningen med den valda enterprenören Röranalys AB. Projektet leddes av Flando AB. Kontrakt tecknades i september med för stamreovering av hela föreningen mellan februari 2018 – juni 2019.

Föreningens långsiktiga underhållsplan för fastigheter och mark har uppdaterats och bifogas i denna årsredovisning i kortform, se bilaga 5.

## TV och Bredband, IT

TV och bredbandsavtal som tillhandahålls genom Alltele AB (nu A3) överlät under året TV distributionen till Sappa. I samband med detta förhandlades ett nytt avtal fram som gör att föreningen återigen kan erbjuda ett grundabonnemang för digitalteve. Under året hade vi ett problem på vårt lokala nätverk för kontoret som drabbade tvättstugepanelen i den stora tvättstugan men för övrigt har vi inte sett några generella störningar.

## Miljö

Föreningen har uppdaterat miljöplanen. Insamling av matavfall för produktion av biogas (införd 2012) fortsätter.

Styrelsen har tagit fram statistik över förbrukning av el, vatten och värme samt mängden avfalls- resp. hushållssopor under 2017 och föregående år, vilket framgår av bilaga 6.

## Trivsel

Medlemsaktiviteter

Föreningen har haft grupper för följande aktiviteter:

1. Styrketräning, golf och pingis i aktivitetslokalen
2. Vävstuga
3. Snickarverkstad
4. Trivselgrupp
5. Odlingslådor i hästskon, KING

## Information

Aktuellt i Vändkretsen (AiV), som är föreningens medlemstidning och huvudsakliga informationskanal från styrelsen till medlemmarna, utkom med 4 nummer.

För att få ut information snabbt har anslag i portar även satts upp vid behov. Föreningens hemsida uppdateras nu kontinuerligt och strukturen på hemsidan har omarbetats för att göra den mer överskådlig. Ett höstmöte hölls i form av korvgrillning på berget utanför föreningslokalen där även omröstning hölls för val av ny klätterställning i en av lekparkerna. I arbetet med att stärka grannsamverkan har föreningen infört en sms-grupp samt stödjer Huskurage.

## Ekonomi

Fjärrvärmens är som tidigare föreningens enskilt största utgiftspost. Fjärrvärmekostnaden slutade på 4,2 MSEK vilket var lika mycket som 2016.

För att kompensera för årliga kostnadsökningar av driftskostnader höjdes årsavgiften med 2 procent från om med juni 2017. Utgifter för relining ligger i och med pilotprojekt som drivits under 2017 på 3 138 619 kr. Avskrivningstiden för detta är 25 år, dvs 4 % per år.

Årets slutliga resultat blev en vinst på **2 622 879 kronor**.

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets början	12 247 400	7 869 558	9 112 340	2 706 441	31 935 739
Inbetalda insatser	18 860				18 860
Upplåtelseavgifter		2 210 640			2 210 640
Avsättning rep.fond enl.stämmobeslut			2 706 441	-2 706 441	
Uttag rep.fond enl.stämmobeslut					
Disposition enl.stämmobeslut					
Årets resultat				2 622 879	2 622 879
Vid årets slut	<b>12 266 260</b>	<b>10 080 198</b>	<b>11 818 781</b>	<b>2 622 879</b>	<b>36 788 118</b>

## Förslag till behandling av ansamlad vinst/förlust

Från föregående år balanserad vinst	+ 2 706 441
Avsättning till yttre reparationsfond	- 2 706 441
Uttag ur yttre reparationsfonden	0
Årets vinst	+ 2 622 879
<b>Ansamlad vinst</b>	<b><u>+ 2 622 879</u></b>

## **Styrelsens förslag till behandling av ansamlad vinst**

Avsättning till yttre reparationsfond föreslås till	+ 2 622 879
Uttag ur yttre reparationsfond	0
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b><u>0</u></b>
	<b><u>+ 2 622 879</u></b>

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter. Samtliga belopp i denna årsredovisning är i svenska kronor.

<b>REDOVISNING EKONOMISKA NYCKELTAL</b>
---

<b>Nyckeltal (kr/m<sup>2</sup> &amp; år)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Intäkter</b>					
Årsavgift	528,6	522,7	512,8	497,4	490,5
Lokalhyror	574,4	604,7	659,4	613,1	603,5
Lån/kvm	0	0	0	0	0

Nyckeltal för intäkter 2017-2014 är beräknade efter 27 074 m<sup>2</sup> resp. 1 026 m<sup>2</sup>.  
2013 nyckeltal för intäkter ovan är beräknade efter 26 980 m<sup>2</sup> respektive 1 120 m<sup>2</sup>.

<b>Kostnader</b>					
Driftskostnad/kvm	305,4	305,9	293,1	293,8	292
Fjärrvärme	144,1	144	138,3	136,1	139,5
Vatten	18,1	25,3	26,3	25	24

Nyckeltal för kostnader 2017 är beräknade efter 29 050 m<sup>2</sup> uppvärmd yta  
I nyckeltalet driftskostnad ovan ingår inte kostnader för fastighetsskatt och förvaltning

Nettoomsättning	16 387 214	15 943 107	15 737 298	15 231 884	14 978 544
Balansomslutning	40 441 304	36 984 947	33 203 115	30 532 388	25 455 250
Soliditet	91%	85%	88%	88%	85%
Resultat efter finansiella poster	2 622 879	2 706 441	2 448 580	2 671 401	2 313 635

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>		<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1</b>	<b><u>16 387 214</u></b>	<b><u>16 343 857</u></b>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Drift	<b>2</b>	-9 811 909	-9 784 412
Löpande underhåll		-645 233	-624 562
Periodiskt underhåll	<b>3</b>	-1 162 916	-1 215 316
Övriga externa kostnader	<b>4</b>	-405 981	-306 421
Personalkostnader och arvoden	<b>5</b>	-855 787	-861 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 083 882	-832 674
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b><u>-13 965 708</u></b>	<b><u>-13 624 536</u></b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b><u>2 421 506</u></b>	<b><u>2 719 321</u></b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		213 593	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	<b>6</b>	<u>-12 222</u>	<u>-12 880</u>
		<b>201 373</b>	<b>-12 880</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 622 879</b>	<b>2 706 441</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 622 879</b>	<b>2 706 441</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7</b>		
Byggnader och mark		10 350 000	10 600 000
Övriga anläggningstillgångar byggnad		16 665 040	16 694 098
Pågående nyanläggningar		4 724 168	1 782 388
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 739 208</b>	<b>29 076 486</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 271	57 893
Övriga fordringar	<b>8</b>	22 810	1 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<b>9</b>	417 927	325 910
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>447 008</b>	<b>385 658</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	4 500 000
<b>Kassa och bank</b>		<b>8 255 088</b>	<b>3 022 803</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 702 096</b>	<b>7 908 461</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 441 304</b>	<b>36 984 947</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Insatskapital		12 266 260	12 247 400
Upplåtelseavgifter		10 080 198	7 869 558
Fond för yttre underhåll		11 818 781	9 112 340
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 165 239</b>	<b>29 229 298</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 706 441	2 448 578
Avsättning yttre reparationsfond		-2 706 441	-2 448 578
Årets resultat		2 622 879	2 706 441
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>26 22 879</b>	<b>2 706 441</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 788 118</b>	<b>31 935 739</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		842 418	2 178 997
Skatteskulder		16 677	-1 408
Övriga skulder	<b>10</b>	71 545	94 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>11</b>	2 722 546	2 777 593
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 653 186</b>	<b>5 049 208</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>40 441 304</b>	<b>36 984 947</b>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningens säte är i Stockholm.

Övriga tillgångar har upptagits till anskaffningsvärden, där inget annat anges.

### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till ett verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Följande nyttjande perioder tillämpas:

Byggnader	100 år
Övriga anläggningstillgångar byggnad	10-50 år
Pågående nyanläggning	25 år

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan.

### **Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

## NOTER

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter	14 312 564	14 152 511
	Hyror	1 878 446	1 790 596
	Överlåtelseavgifter	45 100	36 000
	Pantavgifter	31 453	12 847
	Övriga intäkter	<u>119 651</u>	<u>351 903</u>
	<b>Nettoomsättning</b>	<b>16 387 214</b>	<b>16 343 857</b>

<b>Not 2 Drift</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fjärrvärme	4 184 940	4 183 048
Vatten & avlopp	526 758	734 373
El belysning	528 488	530 262
Bredband	435 748	514 275
Kabel-TV	498 486	431 075
Sophantering	426 877	395 447
Snöskottning	61 139	104 680
Städkostnader	468 586	461 295
Fastighetsskötsel	613 953	571 043
Trädgårdsskötsel	629 913	544 212
Förvaltningskostnader	322 493	298 074
Fastighetsskatt	618 047	599 832
Försäkringar	<u>496 481</u>	<u>416 796</u>
<b>Summa</b>	<b>9 811 909</b>	<b>9 784 412</b>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Allmänna utrymmen	248 663	134 081
Yttre underhåll	9 375	415 061
Mark & Trädgård	385 197	197 279
Avlopp	53 500	24 439
Värme ombyggnad och justering	375 000	56 250
Smart Keys systemet	64 581	64 429
Övrigt	<u>26 600</u>	<u>323 776</u>
<b>Summa</b>	<b>1 162 916</b>	<b>1 215 315</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revisionsarvode	82 960	86 683
Konsultarvode	49 000	0
Kontorsomkostnader	<u>274 021</u>	<u>219 738</u>
<b>Summa</b>	<b>405 981</b>	<b>306 421</b>

**Not 5 Personalkostnader**

Antalet anställda har i medeltal varit 1(1)st, varav 1(1) kvinnor.

Löner, ersättningar, pensionskostnader och övriga sociala kostnader har belastat årets resultat med 851 811 kr.

<b>Styrelse</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvoden	288 482	246 295
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	337 134	439 618
Pensionskostnader	31 332	32 576
Sociala kostnader	<u>194 863</u>	<u>199 860</u>
<b>Summa</b>	<b>851 811</b>	<b>918 349</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga finansiella kostnader	<u>12 221</u>	<u>12 881</u>
<b>Summa</b>	<b>12 221</b>	<b>12 881</b>

**Not 7 Byggnader**

	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 400 000	-14 150 000
Årets avskrivningar	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 650 000</b>	<b>-14 400 000</b>
 <b>Övriga anläggningstillgångar byggnad</b>	 <b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	 <b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
Till övriga anläggningstillgångar räknas nybyggnation tvättstuga, utbyte av radiatorer och ombyggnad av vicevärdskontoret		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 053 637	11 580 783
Årets investeringar	<u>607 984</u>	<u>7 472 854</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 661 621</b>	<b>19 053 637</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 359 538	-1 776 864
Årets avskrivningar	<u>-637 042</u>	<u>-582 674</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 996 580</b>	<b>-2 359 538</b>

Övriga anläggningstillgångar skrivs av linjärt på mellan 10-50 år av anskaffningsvärdet på respektive investering.

## Pågående nyanläggningar

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 782 388	0
Årets investeringar	<u>3 138 619</u>	<u>1 782 388</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 921 007</b>	<b>1 782 388</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
*Årets avskrivningar	<u>-196 840</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-196 840</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggning avser relining. Beräknad investering uppgår till ca 18 miljoner och projektet beräknas vara klart år 2019. Föreningen har uttagna men ej ställda fastighetsinteckningar om 19,5 MSEK.

\*Färdigställda etapper aktiveras för avskrivning och skrivs av linjärt över 25 år.

Bokfört värde byggnad	10 350 000	10 600 000
Bokfört värde övriga anläggningstillgångar	16 665 041	16 694 099
Bokfört värde pågående nyanläggningar	4 724 167	1 782 388
<b>Utgående redovisat värde byggnad</b>	<b>31 739 208</b>	<b>29 076 487</b>

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 406 488 000 kr.  
Värdeår 1958.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bostäder, byggnad	225 000 000	225 000 000
Lokaler, byggnad	<u>5 400 000</u>	<u>5 400 000</u>
Totalt byggnad	230 400 000	230 400 000
Bostäder, mark	174 000 000	174 000 000
Lokaler,mark	<u>2 088 000</u>	<u>2 088 000</u>
Totalt mark	176 088 000	176 088 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>406 488 000</b>	<b>406 488 000</b>

<b>Not 8 Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattefordran	<u>22 810</u>	<u>1 855</u>
<b>Summa</b>	<b>22 810</b>	<b>1 855</b>

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
SBC	11 900	11 900
Securitas	6 300	5 925
Nordeuropa försäkring	180 239	171 735
Söderberg & Partners	38 640	38 534
Ikano Bank	5 383	5 365
Alltele	73 663	68 786
VVS Analys	47 740	0
Lokalhyra	53 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>562</u>	<u>23 665</u>
<b>Summa</b>	<b>417 927</b>	<b>325 910</b>

<b>Not 10 Övriga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Personalens källskatt	61 445	49 844
Depositioner	10 100	36 800
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>7 382</u>
<b>Summa</b>	<b>71 545</b>	<b>94 026</b>

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupen elkostnad	65 749	68 005
Upplupen värmekostnad	595 015	581 376
Upplupen sophämtning	104 733	95 744
Upplupet arvode	14 000	4 550
Uplupna sociala avgifter inklusive semesterlöneskuld	116 494	98 791
Upplupet revisionsarvode	65 000	65 000
Övriga upplupna kostnader	1 079 216	1 141 986
Förutbetalda intäkter	<u>682 339</u>	<u>722 140</u>
<b>Summa</b>	<b>2 722 546</b>	<b>2 777 592</b>

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Föreningen har uttagna men ej ställda fastighetsinteckningar om 19,5 MSEK. Föreningen har inga ställda säkerheter och styrelsen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Projektet med reliningen fortsätter under 2018. Arbetet beräknas vara färdigt under 2019 och total investering beräknas till ca 18 miljoner kr.

## UNDERSKRIFTER

Danderyd 2018-04-19

Alf Svensson  
Ordförande

Tim Fristedt

Carolina Olsson

Joakim Drugge

Anders Rosenberg

Carl Troili

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-

Min granskningsrapport har lämnats 2018-04-

Per Lundfors  
*Auktoriserad revisor*  
*Grant Thornton Sweden AB*

Carin Berg

# Granskningsrapport

Org.nr 716400-1203

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2017.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för följande uttalanden. Jag bedömer att föreningens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Danderyd den 16 april 2018

Carin Berg



Revisorns sidor 2 stycken lägg in här



## Bilaga 1 - Större färdigställda projekt under perioden 1987 – 2017

1987-2002	Fasaderna omgjorda
1991-1993	Ventilbyten
1992	Mark och trädgård
1993-1998	Balkonger
1993	Hissar
1994	Nya parkeringsplatser
1996	Fönsterrenovering av samtliga fönster i området, Styr & regler
1999	Byte av frånluftsfläktar, Renovering av golv i 10 garage, Installation av fjärrvärme
2000	Anslutning av fjärrvärme, Byte av ljusarmaturer och elkablar i trapphusen, Renovering av golv i 12 garage, En lokal på KR 31 byggdes om till bostad - lgh 1409
2001	Ommålning av trapphusen, Nya tilluftsaggregat i KR 25/KR 83. Tätning av frånluftskanaler etapp 1, Pumpbyte etapp 1, Nytt kabel-TV nät, Låssystem och Grovsoprum. En lokal i KR 25 byggdes om till bostadsrätt - lgh 1410
2002	Byte av tilluftsaggregat i KR 25/KR 83, Tätning av frånluftskanaler, Byte av shuntgrupp, centraler för värmedistribution etapp 1 samt träbeklädnad av garageportar
2003	Byte av sista shuntgrupper, Tätning av resterande frånluftskanaler, Upprustning av uteplatser och lekplatser samt två kontorslokaler på KR 1 / KR3 ombyggda till bostäder - lgh 1411 / lgh 1412
2004	Upprustning av entréabatter och byte av lönnallén, Spolning av avloppssystemet som konstaterades vara i god kondition. Nya föreningslokalen inkl inredning
2005	Färdigställande av föreningslokalens nedre plan, Två nya tvättmaskiner med torkutrustning, Målning av källargångar / barnvagnsrum / cykelrum i 9 av 18 hus
2006	Målning av resterande källargångar, barnvagns- och cykelrum, Omläggning yttertak KR 25 / KR 83, Plattsättning utanför portar, Komplettering med granitsten, Nya piskställningar
2007	Plattsättning utanför resterande portar, Anläggning av ny gångväg till stora parkeringen, Renovering av samtliga entréportar, Renovering av torkhäst, Tilläggsisolering av vindar etapp 1
2008	Tilläggsisolering av vindar etapp 2. Renovering av entréportar till kommersiella lokaler samt installation av tak över dessa
2009	Ny tvättstuga, Bredbandsinstallation, Digital-TV, Förbättrad varmvattencirkulation i låghusen, Extra golvvård med vaxning och polering i trapphus, Renspolning av hela avloppssystemet som konstaterades vara i god kondition
2010	Renovering av golv i 11 garage (KR 43-49 samt KR 73-75), Installation av galvaniskt isolerande antennuttag, Byte av samtliga inomhusgivare för värmestyrning.
2011	Målning av samtliga garageportar, Byte av skadade balkongskärmar KR 19-23 Underhåll och byte av och tätning kring fästskruvar låghustaken - etapp 1 (KR 1-23) Brandgata och uteplats på entresidan av KR 25
2012	Radiatorbyte KR 67-75, Renovering av 8 garagegolv (no.49-54 samt 59-60 i KR 10-12, samt KR 20). Åtta nya tvättmaskiner och en torktumlare i stora tvättstugan. Underhåll och byte av och tätning kring fästskruvar låghustaken - del 2 (KR 63-75)
2013	Radiatorbyte KR 1-19. Underhåll och byte av och tätning kring fästskruvar låghustaken - del 3 (KR 39-61). Byte av tre torktumlare i stora tvättstugan KR 81.
2014	Radiatorbyte KR 8-26. Underhåll, byte av och tätning kring fästskruvar låghustaken – sista etappen (KR 10-26). Renovering av toalett i stora tvättstugan.
2015	Radiatorbyte KR 25 och 83. Byte av all takarmatur inomhus till LED. Digitalisering av tvättbokning samt nyckelbrickor till tvättstugor och grovsophus. Byte av fem cykel- och branddörrar. Nystart och förnyingsprocess av mark och trädgård.
2016	Radiatorbyte sista etappen. Pilot relining i KR 22-26. Ny källarhals KR67, Lokalen KR41 ombyggd till vicevärds kontor (avslutas 2017). Vattenmätare bytta. Renovering av fönster i stora tvättstugan. Förbättringsarbeten i entréer KR 9-23, 25, 10-20, 67-75 och KR 83. Målning av plåten på taken. Ny belysning vid lekparkerna. 4 stycken ytterdörrar byttes.
2017	Pilot relining i KR 18-26, Byty av DUCar och värmestyrssystem. Färdigställt nytt vicevärds kontor, gamla lokalen såld som bostad. 3 källardörrar bytta. Målning av flertal trapphus.

## Bilaga 2 – Förslag på ny styrelse

### VALBEREDNINGEN 2018

#### Bostadsrättsföreningen Vändkretsen

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer 2018/2019.

Enligt § 18 i föreningens stadgar skall styrelsen bestå av minst fem och högst tio ledamöter samt högst tre suppleanter.

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter 2018/2019 skall fastställas till sex ledamöter och en suppleant.

Ordförande:	Alf Svensson	1 år kvar på mandatperioden
Styrelseledamöter	Anna Hellberg	2 år nyval
	Pege Abrahamsson	2 år nyval
	Carl Troili	1 år kvar på mandatperioden
	Anders Rosenberg	1 år kvar på mandatperioden
	Carolina Olsson	1 år kvar på mandatperioden
Styrelsesuppleanter	Anton Estam	1 år nyval
Revisorer	Grant Thornton Sweden AB, ansvarig revisor Per Lundfors	1 år nyval
Revisorssuppleanter	Suppleant via Grant Thornton vid behov	
	Gun Kellam	2 år nyval

Ny föreslagen kandidat kommer att få tillfälle att presentera sig under årsstämman

*Valberedningen har bestått av:*

Thomas Björn (sammankallande), Lottie Neümuller och Tomas Wulfing

### Bilaga 3 – Budget 2018 jämfört med utfall 2017 och 2016

	2017	2016	Budget 2018
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	14 312 564	14 152 511	14 443 000,00
Lokalhyror	574 378	620 375	600 000
Garage och bilplatser	1 289 134	1 170 221	1 403 000
Ränteintäkter och liknande	0	295	0
Överlåtelseavgift	45 100	36 000	30 000
Pantheringsavgifter	31 453	12 847	20 000
Övriga intäkter	119 651	351 608	169 600
Summa rörelsens intäkter	16 387 214	16 343 857	16 665 600
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhåll			
Löpande underhåll	-645 233	-624 562	-770 000,00
Periodiskt underhåll	-1 162 916	-1 215 316	-1 490 000
	-1 808 149	-1 839 878	-2 260 000
Driftskostnader			
Fjärrvärme	-4 184 940	-4 183 048	-4 600 000
Vattenavgifter	-526 758	-734 373	-535 000
EL-belysning	-528 488	-530 262	-580 000
Bredband	-435 748	-514 275	-436 000
Kabel-TV	-498 486	-431 075	-449 000
Sophantering	-426 877	-395 447	-460 000
Snöskottning	-61 139	-104 680	-180 000
Städkostnader	-468 586	-461 295	-650 000
Fastighetsskötsel, material	-16 346	-18 924	-40 000
Fastighetsskötsel	-597 607	-552 119	-620 000
Trädgårdsarbete	-629 913	-544 212	-600 000
Fastighetsförsäkring	-496 481	-416 796	-565 000
	-8 871 369	-8 886 506	-9 715 000
Personalkostnader			
Löner och ersättningar	-570 198	-580 454	-690 000
Arbetsgivareavgift, m m	-230 170	-222 973	-267 000
Övriga personalkostnader	0	-1 462	-10 000
	-800 368	-804 889	-967 000
Administration			
Kontorsomkostnader	-274 021	-219 738	-232 900
Styrelsearvoden	-55 417	-56 263	-95 000
Revisionsarvoden	-82 960	-86 683	-80 000
Förvaltning Rådstornet	-322 493	-283 874	-295 000
Övriga konsultarvoden	-49 000	-14 200	-90 000
	-783 891	-660 758	-792 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	-1 083 882	-832 674	-1 566 300
	-1 083 882	-832 674	-1 566 300
Räntekostnader			
Fastighetsskatt	201 371	-12 881	-40 000
	-618 047	-599 832	-620 000
	-416 676	-612 713	-660 000
Summa rörelsens kostnader	-13 764 335	-13 637 416	-15 961 200
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2 622 879</b>	<b>2 706 441</b>	<b>704 400</b>

## Bilaga 4 - Motioner

---

### Motion nr 1

Vore bra om styrelsen kunde redovisa kostnader för sopor. Vi är över 400 hushåll på KR. vad betyder det i kronor och ören om flertalet av oss använder de bruna påsarna för matavfall, om vi lägger pizzakartonger i återvinningsrummet osv. Önskvärt är naturligtvis att hålla nere kostnaderna så mycket som möjligt.

Redovisa gärna resultatet överskådligt, pedagogiskt sätt (diagram?)

Mvh

Ingrid Vinell

Kevingeringen 19

### **Styrelsens svar på motion 1:**

*Under 2017 har BRF Vändkretsen sorterat 14 338 kg matavfall. Det ger 35 kg matavfall per lägenhet.*

*Matavfallet utgjorde 18% av den totala mängden avfall under året.*

*Matavfallet är 50 öre per kilo billigare än vanligt hushållsavfall. Genom att sortera matavfall blev kostnaderna 7 120 kr lägre än om vi inte hade sorterat matavfallet.*

*Även om det inte finns något direkt ekonomiskt incitament så fyller matavfallssorteringen en viktig funktion i den samhällets allmänna resurshushållning och miljöpåverkan. Av matavfallet har det producerats biogas och biogödsel. Biogas används bland annat till fordonsgas som har mycket lägre miljöpåverkan än fossila bränslen. Dessutom blir restprodukten biogödsel fin växtnäring till åkrar.*

*Alla kartonger inklusive pizzakartonger ska återvinnas, om de är rena, i återvinningsrummets pappersförpackningar. Däremot ska alla kartonger som är nedsölade med matrester vikas ihop och läggas i plastpåse i hushållsavfallet.*

*I årsredovisningen redovisas total mängd i kg samt kostnader för sophantering i ett diagram i bilaga 6.*

### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:**

*Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.*

---

### Motion nr 2:

#### **Motion inför Vändkretsens årsstämma den 23 maj 2018**

Härmed lämnas motion om att samtliga av föreningens lägenheter och övriga lokaler skall genomgå en brandsäkerhetsbesiktning. För en tid sedan hade vi besök av sakkunnig personal som besiktade våra lägenheter med avseende på vatten- och våtrumsfrågor. Detta var mycket bra och kanske att det skulle gå att arrangera en ytterligare inspektionsrunda, men alltså med inriktning motbrandsäkerhet. Experter får givetvis bedöma vad som ska ingå, men exempel kan vara kontroll av att brandvarnare verkligen finns, fungerar och är rätt placerade, samt att brandvarnare som kanske är nära utgångsdatum byts ut/uppgraderas. Sådan sakkunnig personal skulle säkert kunna bistå med ytterligare råd/tips/information/utbildning inom brandsäkerhetsområdet. Även om alla föreningsmedlemmar och hyresgäster (i form av andrahandsboende, liksom företage med sina olika verksamheter och utrustningar) är ålagda att ha kontroll över dessa bitar tror jag att en sådan genomgång vore bra. Kanske att det även skulle leda till lägre försäkringskostnader, även om det argumentet givetvis kommer i andra hand jämfört med själva brandsäkerhetsfrågan.

Lars Björkman

Kevingeringen 10

### **Styrelsens svar på motion 2:**

*Ansvar för att brandvarnare underhålls och ska testas regelbundet ligger enligt föreningens stadgar på den enskilde medlemmen. Föreningen arbetar löpande med det systematiska brandskyddsarbetet i fastigheternas övriga ytor enligt gällande lag.*

### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:**

*Styrelsen yrkar avslag på motionen.*

---

### **Motion nr 3**

#### **Till Styrelsen för Vändkretsens Bostadsrättsförening**

#### **Motion om återinförandet av glasåtervinning i cykelrummet Kevingeringen 83**

Vi är många äldre som bor i "fel ände" av området till återvinningshuset och på grund av olika former av handikapp har svårt att ta oss dit bort.

Det är dessutom för få återvinningskärl som står där.

De ska betjäna över 400 hushåll.

Det är också så och så med städningen i återvinningshuset.

Man vill helst inte gå in där eftersom det är smutsigt.

Vi yrkar på att få tillbaka glasåtervinningskärlen som plockats bort från Kevingeringen 83.

Läget för oss äldre har hårdnat i och med att man genomgående prioriterar bilburna yngre friska medlemmar med små barn.

Det är illa nog att man har tagit bort tidningsåtervinningen i slutet av backen för att få parkeringsplatser, att sedan försämra ytterligare genom att ta bort glasåtervinningen i 83-an är inte ett gott tecken på omsorg om oss äldre som har svårt att gå.

Om styrelsen anser att det kostar för mycket med glasåtervinning i 83-an får man väl höja hyran med några kronor.

Man borde underlätta så mycket som möjligt med sortering av sopor.

Som det nu ser ut, är risken stor att fler kommer att smyga ned med sina glasburkar och flaskor i hushållssoporna.

Återinför glasåtervinningen i 83-an!

Med bästa hälsningar

Lena Brisman

Kevingeringen 83

Lägenhet 1203

#### **Styrelsens svar på motion 3:**

*I och med omläggning från grovsoprum då vi inte längre fick behålla containern för grovsopor gjordes en översyn av möjligheterna för återvinning inom området. För att minska kostnaden och minska störningar i fastigheten har vi valt att centralisera återvinningen till ett utrymme. Likabehandlingsprincipen gör att vi inte kan skapa unika lösningar för olika hus.*

#### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:**

Avslå motionen.

---

### **Motion nr 4**

#### **Motion avseende övernattnings/gästlägenhet**

Vi är många i föreningen som skulle uppskatta att kunna erbjuda långväga gäster möjlighet till övernattnig. En gästlägenhet skulle dessutom ytterligare öka föreningens attraktionskraft för potentiella köpare. Det finns sedan tidigare förslag på lämplig lokal samt ritning framtagen.

Jag förslår stämman att besluta om att färdigställa en gästlägenhet när styrelsen bedömer att det finns utrymme i budgeten.

Maud Randel

Kevingeringen 12

#### **Styrelsens svar på motion 4:**

*Styrelsen kommer ta fram ett konkret förslag med kostnads- och driftunderlag med underlag för hantering av uthyrning, skötsel med mera. Förslaget bereds för beslut på nästa stämma.*

#### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:**

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

---

## **Motion nr 5**

### **Motion avseende mattor i entréer och korridorer**

Idag har föreningen entrémattor i tvättstugorna, höghusen samt kontoren/föreningslokalen.

Jag föreslår att:

1. Alla låghusentréerna (21 stycken) får entrémattor
2. Ytterligare mattor läggs i korridorerna i låghusen.

Fördelarna är:

1. Mindre smuts/snö mm dras in i entréer och trapphus
2. Minskat ljud från klappande skor och stövlar mm
3. Ökad attraktion = ger ett trevligare intryck när man kommer in i trapphusen

Maud Randel

Kevingeringen 12

### ***Styrelsens svar på motion 5:***

Mattor ger fördelar men också nackdelar vid städning och underhåll. Styrelsen föreslår att vi lägger in mattor (21 st) innanför entréer under vintersäsongen på prov och permanentar dessa om utfallet är positivt. Kostnad för detta är ca 40.000 kr per säsong inkl byte en gång per månad. Att däremot lägga in ytterligare mattor försvårar städningen avsevärt och ökar kostnaden.

### ***Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:***

Bifalla motion om entrémattor men avslå förslaget om att lägga in ytterligare mattor.

---

## **Motion nr 6**

### **Motion avseende skoskrapor utanför respektive entré**

Skoskrapor skulle ytterligare bidra till att minska att grus/snö mm dras in i entréerna. Dessa är dessutom ganska billiga att införskaffa.

Förslag att styrelsen införskaffar och monterar utomhus skoskrapor

Maud Randel

Kevingeringen 12

### ***Styrelsens svar på motion 6:***

*Försänkta skoskrapor finns redan innanför och utanför dörren på entréer. Utrymmen framför dörrarna är ganska små och större skrapor måste stå vid sidan av dörrarna. Det blir trångt att hantera barnvagnar etc. om skoskrapor ska samsas om utrymmet.*

### ***Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:***

*Avslå motionen.*

---

## **Motion nr 7**

### **Motion avseende uppsättning av digital/a hastighetsvarnare**

Tyvärr kör många alldeles för fort i området – både boende och besökare. Runt om i Danderyd finns det nu sk digitala hastighetsvarnare uppsatta, dessa drivs av solpaneler. (om dessa satts upp av kommunen eller på privat initiativ vet inte jag) Dessa varnare är effektiva för att få ner hastigheten och då minska riskerna för tex barnen i föreningen.

Förslag att styrelsen ordnar så att föreningen får en digital hastighetsvarnare uppsatt antingen via föreningen eller kommunen.

Maud Randel

Kevingeringen 12

### ***Styrelsens svar på motion 7:***

*Styrelsen kontaktar kommunen med avsikt att en digital hastighetsvarnare sätts upp.*

### ***Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:***

*Bifalla motionen enligt styrelsens svar.*

---



## **Motion nr 8**

### **Motion avseende hävning av grillförbud i Hästskon**

Hästskon är en härlig plats att sitta i en varm sommarkväll och skulle vara en bra plats för grillning. För att minska os från grillningen kan styrelsen besluta om förbud att använda tändvätska och att man istället använder sk skorstenar när man tänder grillen. Man kan också fundera över om föreningen kan ställa ut två större allmänna grillar samt en speciell korg där man kan lägga sitt kol när man är klar. Förslag att stämman beslutar att häva grillförbudet i Hästskon och att styrelsen tar fram bestämmelser i linje med förslaget ovan.

Maud Randel

Kevingeringen 12

### **Styrelsens svar på motion 8:**

*Vill man grilla kan man utnyttja solberget, vid runda bordet utanför föreningslokalen 79/81, KR43 med egen utrustning samt på grillberget där det finns fasta grillplatser. Området i Hästskon har inte samma förutsättningar för att avleda rök / os från grillning vid viss väderlek. Att behålla Hästskon som grillfri plats gör att det finns platser för alla smakriktningar för oss på Kevingeringen.*

### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:**

*Avslå motionen.*

---

## **Motion nr 9**

Hej,

För att skapa möjlighet till en bastu i anslutning till gym lokalen så vill jag att Brf Vändkretsen möjliggör att det icke använda utrymmet ovanför roddmaskinen kan komma att användas till en bastu under följande förutsättningar:

Alla löpande utgifter för bastun bärs av bastuföreningens medlemmar.

Alla kostnader för att bygga bastun bärs av föreningens medlemmar.

Minst 50 medlemmar som bundit upp sig för att färdigställa bastun finns innan bygget av bastun påbörjas.

Planen för att bygga bastun är godkänd av styrelsen.

Bastun börjar byggas inom tre år och är färdigställd inom fyra år.

mvh

**Carl Troili**

### **Styrelsens svar på motion 9:**

*För att se till hela föreningens intressen, behöver styrelsen få underlag från en juridisk person som företräder de 50 personerna. Underlag ska omfatta konstruktionsritningar, plan för drift, avveckling samt finansiering där bastuföreningen donerar medel. Entreprenör ska genomföra detta bygge enligt föreningens byggprinciper.*

### **Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:**

*Bifalla motionen enligt styrelsens förslag.*

---

**Bilaga 5 - Periodiskt underhåll 2017-2025.**  
(Siffrorna i rutorna är uppskattad kostnad i kkr.)

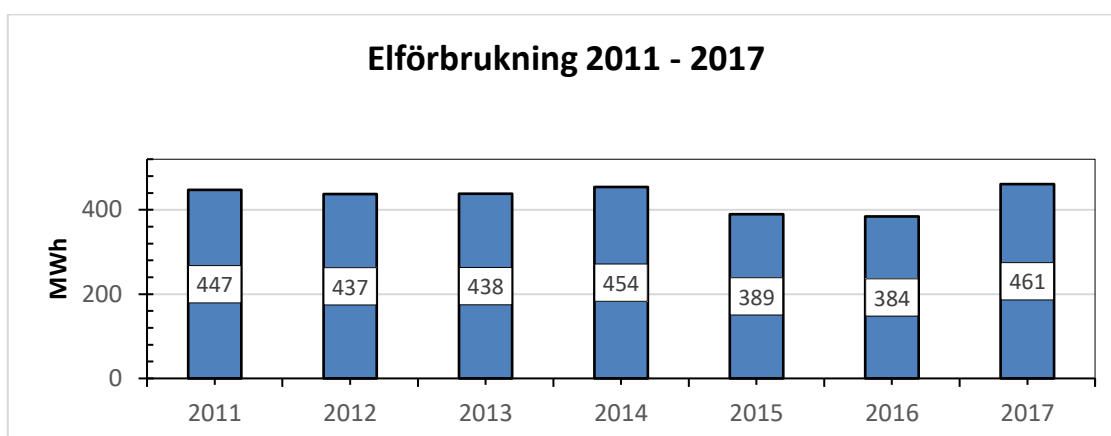
<b>Åtgärder Underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Stamreovering/ Relining	12 500	8 500							
El-laddstolpar		TBD							
Fönster					TBD				
Fasader och balkonger, översyn och underhåll		600			600				
OVK-besiktning (vart 6:e år)		450						480	
Översyn/Föryngring Mark & Trädgård	150		250						
Byte/komplettering av tvättutrustning	100	100							
Garagegolv, kontroll och underhåll	700		800						
Garageportar, kontroll och underhåll			170						
Värmeåtervinning ventilation				TBD					
Nödbelysning - trapphus		550							
Uppgradering lekplatser	200								
<b>År</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>

## Bilaga 6 - Förbrukning

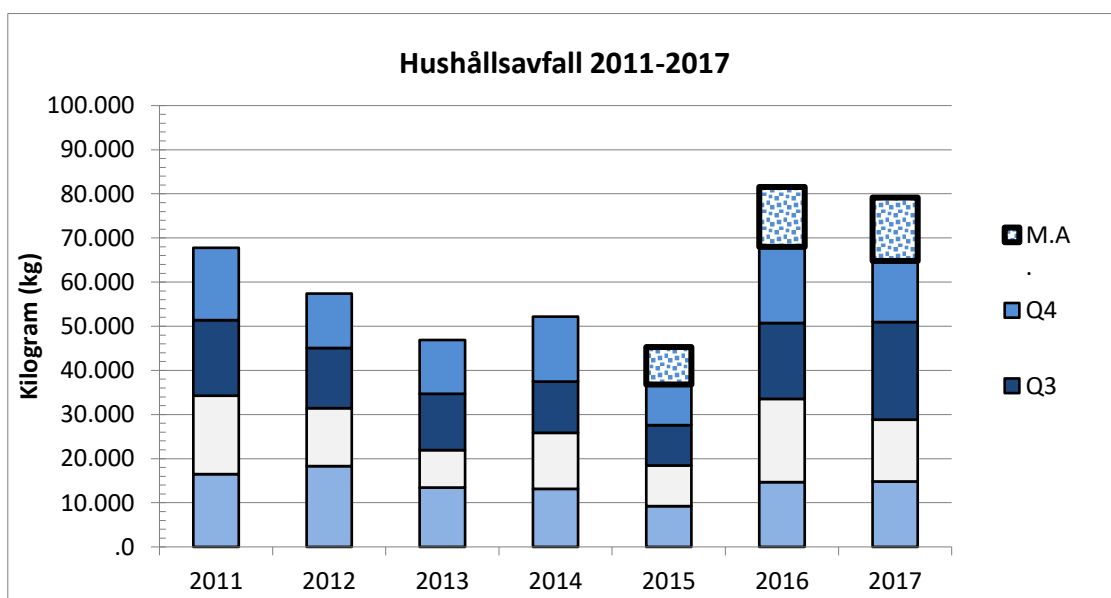
I följande bilaga återfinns sammanställningar av förbrukning och hushållsavfall under åren från 2011 fram till och med 2017. Följande poster finns redovisade:

- Elförbrukning, (gemensamma utrymmen samt utomhusbelysning)
- Hushållsavfall
- Vattenförbrukning
- Fjärrvärmeförbrukning
- Utvecklingen av genomsnittligt pris för fjärrvärme

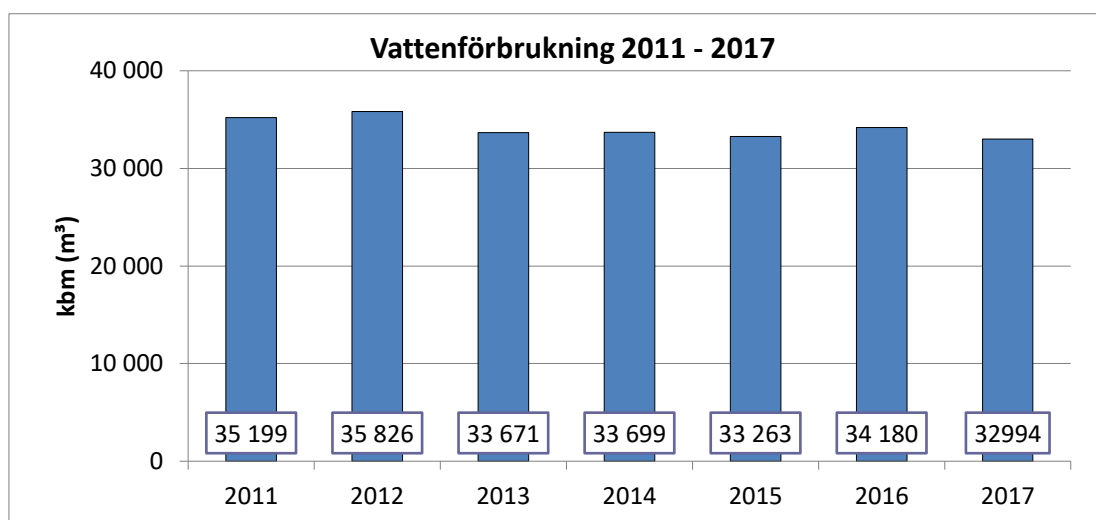
### Elförbrukning (Sveriges Energi/EON)



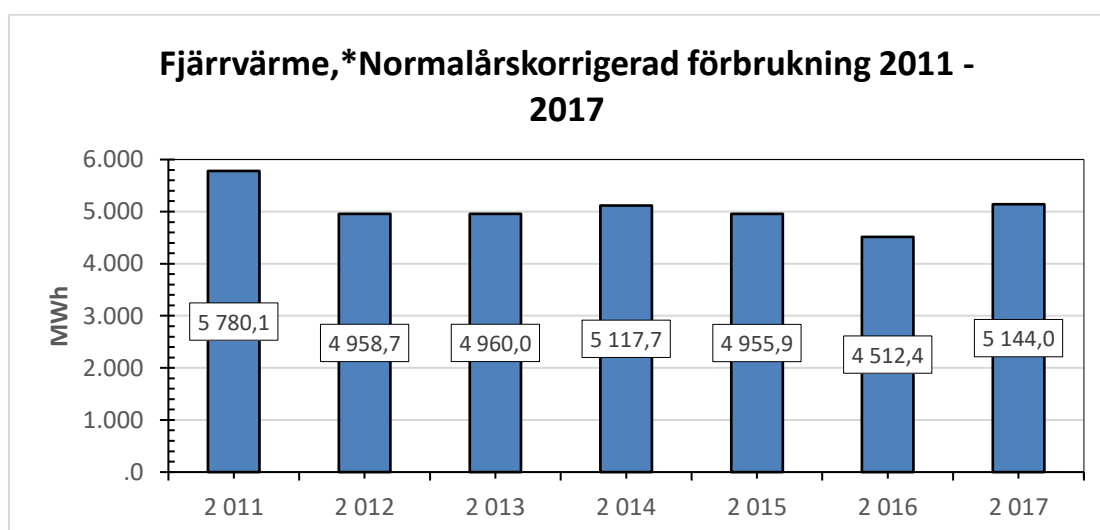
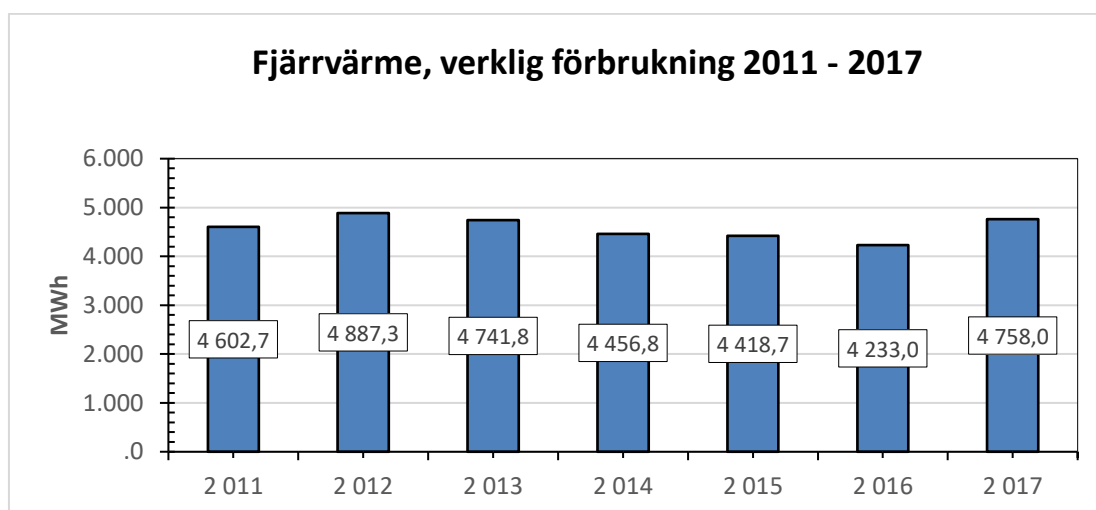
### Hushållsavfall (Sita)



## Vatten (Roslagsvatten)

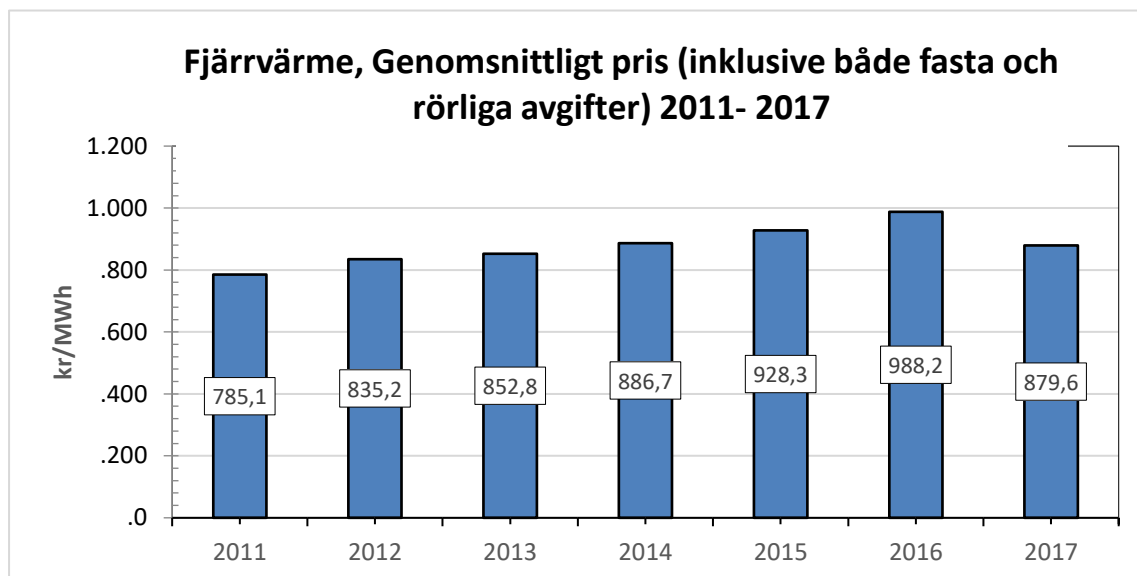


## Fjärrvärme (Norrenergi)



\*Vid normalårskorrigerad beräknas den faktiska energiförbrukningen om till en förbrukning som förhåller sig till normalåret (baserat på mångårig statistik från SMHI). Detta för att kunna jämföra förbrukningen från år till år oberoende av om det varit en "kall" eller "varm" vinter.

Fjärrvärmekostnaden består av flera olika komponenter: energiavgift, flödesavgift, fast avgift, effektavgift samt moms. För att kunna ge en sammanlagd prisutveckling för fjärrvärme har ett genomsnittligt pris beräknats genom att alla dessa kostnadskomponenter har adderats ihop till en summa som sedan delats med förbrukningen. Nedan kan man se hur genomsnittspriset förändrats sedan år 2011.



Vid jämförelse av 2011 års genomsnittliga pris med 2017 års visar det en ökning med cirka 12 %.

## Bilaga 7 – Detaljerad resultaträkning per år

I följande bilaga återfinns sammanställningar av förbrukning och hushållsavfall under åren från 2010 fram till och med 2017. Följande poster finns redovisade:

Nyckeltal (kr/m <sup>2</sup> & år)	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	Förändr i % 17/16
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter	528,6	522,7	512,8	497,4	490,5	476,9	439,4	399,3	1%
Lokalhyror	574,4	604,7	659,4	613,1	603,5	598,4	614,4	637,4	-14%
Kapital (netto) o övr intäkter	14,7	14,4	6,0	5,0	3,4	7,0	3,1	3,0	3%

(2014-2017) Nyckeltal för intäkter ovan är beräknade efter 27 074 m<sup>2</sup> resp. 1 026 m<sup>2</sup>.

(2012-2013) Nyckeltal för intäkter ovan är beräknade efter 26.980 m<sup>2</sup> resp. 1120 m<sup>2</sup>.

(2011-2007) Nyckeltal för intäkter ovan är beräknade efter 26.850 m<sup>2</sup> resp. 1250 m<sup>2</sup>.

### Kostnader

<i>Underhåll totalt</i>	62,2	63,3	75,9	50,7	41,2	81,4	62,7	51,7	-2%
Löpande UH	22,2	21,5	40,9	25,7	16,5	28,7	26,7	11,4	3%
Planerat UH	40,0	41,8	35,0	24,9	24,7	52,7	36,1	40,3	-4%
 <i>Driftskostnader totalt</i>	 305,4	 305,9	 293,1	 293,8	 292,0	 296,6	 295,0	 312,7	 0%
Fjärrvärme	144,1	144,0	138,3	136,1	139,5	140,5	124,4	145,8	0%
Vatten	18,1	25,3	26,3	25,0	24,0	22,8	36,1	36,3	-28%
EI	18,2	18,3	16,4	20,2	22,5	24,3	20,4	23,2	0%
Bredband	15,0	17,7	15,3	15,4	15,4	15,3	18,7	5,0	-15%
Kabel-TV	17,2	14,8	16,8	16,3	16,5	16,2	16,2	15,0	16%
Sophantering	14,7	13,6	11,2	12,5	11,7	12,7	14,9	16,0	8%
Städning	16,1	15,9	14,5	19,8	17,8	17,7	18,3	18,3	2%
Fastighetsskötsel	21,1	19,7	22,5	24,1	19,8	20,9	21,1	20,7	8%
Försäkring	17,1	14,3	11,1	7,8	7,5	7,8	7,2	8,3	19%
Trädgårdsskötsel	21,7	18,7	18,1	14,7	14,6	14,6	15,0	14,9	16%
Snöröjning	2,1	3,6	2,5	2,0	2,7	3,9	2,8	9,3	-42%
 Personalkostnader	 27,9	 27,7	 34,6	 35,1	 35,7	 28,6	 24,3	 26,0	 1%
Kontorskostnader	7,2	7,6	8,1	7,9	7,7	9,1	8,5	8,2	-5%
Ekonomisk förvaltning	10,0	9,8	9,5	9,7	9,4	9,4	8,9	8,6	3%
 Avskrivningar	 37,3	 28,7	 15,1	 14,6	 28,2	 19,6	 14,6	 14,6	 30%
 Fastighetsskatt	 21,3	 20,6	 20,1	 19,7	 19,6	 21,6	 20,6	 20,3	 3%
Inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

(Alla år) Nyckeltal för kostnaderna ovan är beräknade efter 29.050 m<sup>2</sup> uppvärmd yta.

Nettoomsättning	16,14	15,94	15,74	15,23	14,98	14,46	13,39	12,30	1%
Balansomslutning	40,39	36,98	33,20	30,53	25,46	23,23	21,86	17,44	9%
Soliditet	91%	86%	88%	88%	85%	83%	84%	81%	5%
Resultat e. finansiella poster	2,57	2,71	2,45	2,67	2,31	0,97	0,73	-0,55	-5%

(ovan 4 nyckeltal redovisas som Mkr förutom soliditeten vilken redovisas som procent)

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**VÄNDKRETSEN**  
KEVINGERINGEN 41 182 50 DANDERYD  
Tel 08-755 41 13  
[www.vandkretsen.se](http://www.vandkretsen.se)