



ÅRSREDOVISNING 2013



OrgNr: 71 64 00-1203

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.

Vid byggstarten diskuterades om antalet 5-rums-lägenheter skulle utökas. Enkät gick ut till bostadskön varvid det konstaterades att detta behov inte fanns.

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. År 2011 såldes KR 43 och byggdes om till bostad. Antalet lägenheter i området är därefter 413. De är fördelade enligt följande: 1:or 75 st, 2:or 85, 3:or 195, 4:or 34, 5:or 21 och 6:or 3 st.

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 m² lägenhetsyta exklusive bränsle.

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

Förvaltningsberättelse 2013

Bostadsrättsföreningen Vändkretsen, org.nr 716400-1203

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Maud Randel ordförande

Tim Fristedt

Ruby Rosén

Lottie Neumüller

Jan-Erik Orrestig

Ulf Wallentheim fro.m okt 2013

Suppleanter

Ulf Wallentheim t.o.m. okt. 2013

Anna Huzelius

Peter Robähr

Revisorer

Ordinarie

Sten Olofsson

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB

Kerstin Rydström

Suppleanter

Carl Niring

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB

Charlotte Holmfeldt

Valberedning

Thomas Björn

Gun Kellam

Tomas Wulfing

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013. Närvarande vid stämman var 85 personer och röstlängden fastställdes till 76 stycken röstberättigade varav 2 med fullmakt.

Föreningen har 413 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, 198 parkeringsplatser samt 62 garage. Under året har 34 bostadsrätter överlåtits.

Av fastigheternas yta upptar bostäder ca 26 980 m², lokaler 1 120 m² respektive garage 950 m².

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 tolv protokollförda sammanträden. För dessa och enskilda insatser har styrelsemedlemmarna ersatts med sammanlagt 277 660 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	32 %
Mark o Trädgård	8 %
Bygg och Installation	17 %
Information o red. arbete	18 %
Administration o juridik	25 %

Administration

För administration samt kontakt med medlemmar, hyresgäster, entreprenörer etc har föreningen haft 2 anställda vicevärdar, Mikael Gottsén och Annika Jansson på vardera 80 %.

För fastighetsskötseln har föreningen avtal med KN Fastighets- och Allservice AB.

Städning av allmänna utrymmen har utförts av Rentec Fastighetservice AB.

Bygg

På ett antal platser har fasadlagning utförts, samt fogning mellan huskropparna på KR 14 och KR 18. Entreprenörer för fasadlagning var Solna-Norrorts Byggnadsfirma AB och fogningen utfördes av Åkersberga Fog och Puts.

Underhåll av låghustaken på KR 57- 39 har utförts av KN Fastighets- och Allservice AB i enlighet med antagen underhållsplan.

Mark och Trädgård

Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB fick fortsatt mandat att sköta mark- och trädgårdsanläggningar. Trädgårdsmästare Eva von Sydow fortsatte att sköta planteringsurnorna. För snöröjning och sandning har Pelles Plattor och Marksten AB anlåtats.

Under hela säsongen har trädgården blivit ordentligt genomgången och förnyelsebeskränning har skett av buskar och häckar. Genom dialog med Danderyds kommun har gränsområdena definierats och inom BRF Vändkretsens område har ett flertal träd beskuren för att få ett bättre omfång och ökat ljusintag i lägenheter.

Installationsunderhåll

Radiatorbyte har skett i KR 1-19 (etapp 2) som ett led i installationsunderhållet och konvertering till låghustemperatursystem. Det praktiska genomförandet av denna andra etapp har löpt enkelt och smidigt. Etapp 1 (KR 67-75) har visat sig ge en konsistent energibesparing på cirka 25 % och preliminära resultat från etapp 2 visar på ungefär samma nivåer (drygt 20 % under tiden februari till mars). Besparingen är baserad på normaliserad förbrukning som tar bort beroendet på om det är kallt eller ett varmt år. Samtidigt som energiuttaget blir mindre minskas även flödesuttaget med ca 50-60% vilket kommer att ha effekter då vår fjärrvärmeleverantör inför det nya taxesystemet.

Svenska UMTS Nät AB har under året byggt klart mobilmasterna på KR 25 samt monterat utrustning i cykelförrådet. Driftsättning är planerad till mars 2014.

Under året har OVK (**O**bligatoriska **V**entilations**k**ontroll) genomförts i samtliga lägenheter. Denna kontroll genomförs med 6 års mellanrum och säkrar att luftkvaliteten i våra lägenheter är bra nog och att ventilationssystemet fungerar korrekt. Entreprenör för denna var VVS Analys AB.

I stora tvättstugan på KR 81 har resterande 3 torktumlare av äldre modell bytts ut. Nu utgörs alla tvättmaskiner och torktumlare i stora tvättstugan, KR 81, av moderna maskiner med bättre energi- och vattneffektivitet vilket är ett viktigt led i miljöarbetet.

Föreningens långsiktiga underhållsplan för fastigheter och mark har uppdaterats och bifogas denna årsredovisning i kortform, se bilaga 4.

Miljö

Föreningen har uppdaterat miljöplanen. Möjlighet till insamling av matavfall för produktion av biogas, vilken infördes december 2012, har fallit väl ut. Kostnaderna för sophantering har under året sjunkit med ca 30 tkr. I dagsläget är ca 25 % av medlemmar aktiva matavfallsinsamlare.

Styrelsen har tagit fram statistik över förbrukning av el, vatten och värme samt mängden hushållssopor under 2013 och föregående år, vilket framgår av bilaga 5.

Trivsel

Medlemsaktiviteter

Föreningen har haft grupper för följande aktiviteter:

1. Styrketräning, golf och pingis i aktivitetslokalen
2. Vävstuga
3. Snickarverkstad
4. Trivselgrupp

Information

Aktuellt i Vändkretsen (AiV), som är föreningens medlemstidning och huvudsakliga informationskanal från styrelsen till medlemmarna, utkom med 6 nummer. Ett extra årsmöte hölls den 25 oktober i föreningslokalen då en ändring i stadgarna fastslogs och Ulf Wallentheim valdes in som ordinarie ledamot i styrelsen. Ett 30-tal medlemmar deltog och ställde frågor. För att få ut information snabbt har portlappar använts. Under året har föreningens hemsida uppdaterats för att få bättre funktionalitet än den förra och uppdateringen var inte genomförd till december 2013.

Ekonomi

Fjärrvärmerna har varit föreningens enskilt största utgiftspost. Fjärrvärmekostnaden slutade på ca 4 msek vilket var 0,7 % lägre än 2012.

Som ett led i att skapa likviditetsutrymme för nödvändiga energibesparande åtgärder samt för att kompensera för årliga kostnadsökningar av driftkostnaderna höjdes årsavgiften med 2,1 procent från den 1 april 2013.

Under året har föreningen haft kapitalplacering i lågriskfonden SHB Lux Korträntefond Mega.

Värdet av föreningens innehav i SHB Korträntefond Mega har ökat med 1,42 % under året. Vid årets slut värderas fonderna 151 508 kr högre än bokfört värde i balansräkningen.

Kostnaderna för det funktionshöjande radiatorbytet (2 489 367 kronor) som beskrivs i avsnittet Installationsunderhåll hanteras genom 10-års avskrivning. Detta betyder att endast en tiondel (248 937) kronor) belastar årets resultat.

Årets slutliga resultat blev en vinst på **2 313 635 kronor**.

Vinsten har uppkommit främst på grund av en mild vinter men också på grund av att vi inte drabbats av större vattenskador. Dessutom har en del av det planerade underhållet inte genomförts tex inom mark och trädgård. Dessa åtgärder kommer att genomföras under 2014.

För avsättning till yttre reparationsfonden föreslås 1 072 352 kronor.

Förslag till behandling av ansamlad vinst/förlust

Från föregående år balanserad förlust	- 1 236 753
Avsättning till yttre reparationsfonden	595 470
Uttag ur yttre reparationsfonden	- 600 000
<u>Årets vinst</u>	<u>+ 2 313 635</u>
Ansamlad vinst	+ 1 072 352

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad vinst

Avsättning till yttre reparationsfond föreslås till	+ 1 072 352
Uttag ur yttre reparationsfond	0
Att balansera i ny räkning	0
	+ 1 072 352

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

Redovisning av ekonomiska nyckeltal MR (ej klart ännu!)

Nyckeltal (kr/m ² & år)	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	Förändr i % 13/12
Intäkter									
Årsavgifter	490,5	476,9	439,4	399,3	380,3	380,1	398,4	452,8	-3%
Lokalhyror	603,5	598,4	614,4	637,4	655,9	603,6	624,6	620,6	-1%
Kapital (netto) o övr intäkter		7,0	3,1	3,0	5,6	10,8	2,5	8,8	

(2012 -2013) Nyckeltal för intäkter ovan är beräknade efter 26.980 m² resp. 1120 m².

(2011-2005) Nyckeltal för intäkter ovan är beräknade efter 26.850 m² resp. 1250 m².

Kostnader

<i>Underhåll totalt</i>	41,2	81,4	62,7	51,7	58,6	66,5	154,7	149,1	-49%
Löpande UH	16,5	28,7	26,7	11,4	10,5	9,7	11,4	12,0	-43%
Planerat UH	24,7	52,7	36,1	40,3	48,1	56,9	143,3	137,2	-53%
<i>Driftskostnader totalt</i>	292	296,6	295,0	312,7	284,8	246,7	239,8	231,6	-2%
Fjärrvärme	139,5	140,5	124,4	145,8	128,1	115,3	113,1	100,9	-1%
Vatten	24	22,8	36,1	36,3	34,9	30,4	30,2	31,4	5%
EI	22,5	24,3	20,4	23,2	20,6	22,2	18,1	20,1	-7%
Bredband	15,4	15,3	18,7	5,0	3,8	-	-	-	1%
Kabel-TV	16,5	16,2	16,2	15,0	15,7	8,9	8,7	8,0	2%
Sophantering	11,6	12,7	14,9	16,0	13,7	10,1	11,1	9,5	-9%
Städning	17,8	17,7	18,3	18,3	19,1	16,4	16,5	17,4	1%
Fastighetsskötsel	17,9	20,9	21,1	20,7	23,6	19,8	18,9	16,4	-14%
Försäkring	7,5	7,8	7,2	8,3	7,4	7,1	6,3	10,0	-4%
Trädgårdsskötsel	14,6	14,6	15,0	14,9	15,5	14,7	14,8	14,5	0%
Snöröjning	2,7	3,9	2,8	9,3	2,4	1,8	2,2	3,3	-30%
Personalkostnader	35,7	28,6	24,3	26,0	21,0	23,9	23,4	23,7	25%
Kontorskostnader	7,6	9,1	8,5	8,2	15,2	9,8	11,1	5,8	-16%
Ekonomisk förvaltning	9,4	9,4	8,9	8,6	8,6	7,8	7,5	7,2	0%
Avskrivningar	27,7	19,6	14,6	14,6	14,6	8,6	8,6	8,6	41%
Fastighetsskatt	19,6	21,6	20,6	20,3	19,9	18,9	29,4	36,5	-9%
Inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	2,5	2,6	59,6	

(Alla år) Nyckeltal för kostnaderna ovan är beräknade efter 29.050 m² uppvärmd yta.

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 - 2013-12-31	2012-01-01 - 2012-12-31	Budget 2014
Rörelsens intäkter				
Årsavgifter		13 234 658	12 867 379	13 367 000
Lokalhyror		675 906	670 257	642 000
Garage och bilplatser		1 067 980	922 651	1 074 000
Ränteintäkter och liknande	2	34 252	120 747	0
Överlåtelseavgift		32 000	42 000	30 000
Övriga intäkter		39 726	43 712	0
Summa rörelsens intäkter		15 084 521	14 666 746	15 113 000
Rörelsens kostnader				
<u>Underhåll</u>				
Löpande underhåll		-480 291	-834 035	-893 000
Periodiskt underhåll		-717 939	-1 531 236	-1 124 000
		-1 198 230	-2 365 271	-2 017 000
<u>Driftskostnader</u>				
Fjärrvärme		-4 053 651	-4 081 822	-4 600 000
Vattenavgifter		-698 390	-661 213	-750 000
EL-belysning		-654 853	-704 646	-680 000
Bredband		-447 599	-444 960	-450 000
Kabel-TV		-480 315	-469 680	-485 000
Sophantering		-338 513	-370 008	-365 000
Snöskottning		-79 326	-111 993	-180 000
Städkostnader		-516 063	-513 604	-605 000
Fastighetsskötsel, material		-55 214	-80 083	-100 000
Fastighetsskötsel		-520 087	-526 113	-585 000
Trädgårdsarbete		-422 903	-425 004	-435 000
Fastighetsförsäkring		-216 983	-226 103	-300 000
		-8 483 896	-8 615 229	-9 535 000
<u>Personalkostnader</u>				
Löner och ersättningar	1	-685 626	-639 263	-716 000
Arbetsgivareavgift, m m		-343 189	-184 905	-260 000
Övriga personalkostnader		-9 178	-6 589	-51 000
		-1 037 993	-830 757	-1 027 000
<u>Administration</u>				
Kontorsomkostnader		-222 717	-263 479	-284 000
Styrelsearvoden		-70 700	-64 013	-90 000
Revisionsarvoden		-76 950	-60 563	-80 000
Förvaltning Rådstornet		-273 222	-272 077	-280 000
Övriga konsultarvoden		-5 178	-12 963	-15 000
		-648 767	-673 094	-749 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar				
		-818 245	-569 309	-1 140 000
		-818 245	-569 309	-1 140 000
Räntekostnader				
Fastighetsskatt		-13 615	-16 477	-15 000
Inkomstskatt		-570 142	-626 100	-630 000
		0	0	0
		-583 757	-642 577	-645 000
Summa rörelsens kostnader		-12 770 887	-13 696 236	-15 113 000
ÅRETS RESULTAT		2 313 635	970 510	0

BALANSRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader och mark		11 350 000	11 600 000
Tvättstuga		877 943	1 053 433
Radiatorer		3 390 982	1 294 370
Summa anläggningstillgångar		15 618 925	13 947 803
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 496	12 550
Osäker kundfordran		0	0
Övriga fordringar		273	167
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	4	329 497	287 750
		334 266	300 467
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		5 452 816	5 424 784
<i>Kassa och bank</i>		4 049 243	3 554 830
Summa omsättningstillgångar		9 836 325	9 280 081
SUMMA TILLGÅNGAR		25 455 250	23 227 884

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		12 209 700	12 209 700
Upplåtelseavgifter		5 444 550	5 444 550
Yttre reparationsfond		2 920 009	2 915 479
		20 574 259	20 569 729
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-1 236 753	-2 541 784
Avsättning yttre reparations fond		595 470	-500 000
Uttag yttre reparations fond		-600 000	834 521
Årets resultat		2 313 635	970 510
		1 072 352	-1 236 753
Summa eget kapital		21 646 611	19 332 976
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 236 280	1 161 510
Skatteskulder		54 068	110 021
Övriga skulder		76 102	75 143
Uppl.kostnader & förutbetalda intäkter	6	2 442 189	2 548 234
Summa kortfristiga skulder		3 808 640	3 894 908
Summa skulder		3 808 640	3 894 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 455 250	23 227 884

POSTER INOM LINJEN

	2013	2012
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	Inga	inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna har ej förändrats i förhållande till föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	2013	2012
Byggnader	1%	1%
Tvättstuga	10%	10%
Radiatorer	10%	0%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1	Personal	2013	2012
	Medelantalet anställda		
	Kvinnor	1	1
	Män	1	1
	Totalt för föreningen	2	2
	Löner och ersättningar		
	Styrelse	217 560	273 725
	Övriga anställda	538 483	402 087
		756 043	675 812
	Sociala kostnader		
	Pensionskostnader för övriga anställda	93 456	2 588
	Övriga sociala kostnader	229 093	173 688
		322 549	176 276
	Styrelsen		
	Kvinnor	3	3
	Män	3	3
Not 2	Övriga ränteintäkter och liknande	2013	2012
	Utdelning	0	0
	Nedskrivning	0	0
	Reavinst försäljning fonder	0	57 283
	Ränteintäkter	34 252	63 464
		34 252	120 747

Not 3	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	25 000 000	25 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
	Ingående avskrivningar	-13 400 000	-13 150 000
	Årets avskrivningar	-250 000	-250 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 650 000	-13 400 000
	Utgående planenligt restvärde	11 350 000	11 600 000

	Tvättstuga	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 754 903	1 754 903
	Årets inköp	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 754 903	1 754 903
	Ingående avskrivningar	-701 470	-525 980
	Årets avskrivningar	-175 490	-175 490
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-876 960	-701 470
	Utgående planenligt restvärde	877 943	1 053 433

	Radiatorer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 438 189	0
	Årets inköp	2 489 367	1 438 189
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 927 556	1 438 189
	Ingående avskrivningar	-143 819	0
	Årets avskrivningar	-392 755	-143 819
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-536 574	-143 819
	Utgående planenligt restvärde	3 390 982	1 294 370

Taxeringsvärden

	Byggnader	218 400 000	202 147 000
	Mark	168 641 000	135 088 000
		387 041 000	337 235 000

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkring	99 006	97 192
	Övriga poster	230 491	190 559
		329 497	287 750

Not 5 Eget Kapital

	Grundavg.	Upplåtelseavg.	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	12 209 700	5 444 550	2 915 479	-1 236 753	19 332 976
Avsättning under året					0
Uttag under året					0
Årets resultat				2 313 635	2 313 635
Belopp vid årets utgång	12 209 700	5 444 550	2 915 479	1 076 882	21 646 611

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
	Förutbetalda intäkter	633 904	791 823
	Upplupna arvoden	0	78 686
	Upplupna sociala kostnader	63 095	67 699
	Övriga poster	1 607 065	1 610 026
		2 304 064	2 548 234

UNDERSKRIFTER

Danderyd 2014-04-

Maud Randel
Tf. Ordförande

Ruby Rosén

Jan-Erik Orrestig

Tim Fristedt

Lottie Neumüller

Ulf Wallentheim

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-

Min granskningsrapport har lämnats 2014-04-

Sten Olofsson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Kerstin Rydström

GRANSKNINGSRAPPORT

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vändkretsen, org.nr 716400-1203

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat Bostadsrättsföreningen Vändkretsens verksamhet för år 2013. Granskningen har utförts enligt god revisionsd.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Jag anser 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 sammantaget inte påvisat några förhållanden som föranleder anmärkning.

Danderyd 2014-04-

Kerstin Rydström

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vändkretsen, org.nr 716400-1203

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Danderyd 2014-04-

Sten Olofsson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Bilaga 1

Större färdigställda projekt under perioden 1987 – 2013

1987-2002	Fasaderna omgjorda
1991-1993	Ventilbyten
1992	Mark och trädgård
1993-1998	balkonger
1993	Hissar
1994	Nya parkeringsplatser
1996	Fönsterreivering 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 Byte av låssystem, Nytt hus för grovsopor En kontorslokal på KR 25 byggdes om till bostadsrätt - lgh 1410
2002	Byte av tilluftsaggregat i KR 25 / KR 83, Tätning av frånluftskanaler etapp 2 Byte av shuntgrupper, centraler för värmedistribution etapp 1, Träbeklädnad på garageportar
2003	Byte av resterande shuntgrupper, Tätning av resterande frånluftskanaler Omfattande upprustning av uteplatser och lekplatser Två kontorslokaler på KR 1 / KR3 byggdes om till bostäder - lgh 1411 / lgh 1412
2004	Upprustning av entréabatter och byte av lönnallén Renspolning av hela avloppssystemet som konstaterades vara i god kondition Färdigställande av nya föreningslokalen inkl inredning
2005	Färdigställande av föreningslokalens nedre plan Komplettering i tvättstugan med två nya tvättmaskiner med torkutrustning Målning av källargångar / barnvagnsrum / cykelrum i 9 av 18 hus
2006	Målning av resterande källargångar / barnvagnsrum / cykelrum Omläggning av yttertak på 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 ersätter analoga distributionen 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 i samtliga lägenheter Byte av samtliga inomhusgivare för styrning av värmesystemet
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 KR 81. Underhåll och byte av och tätning kring fästskruvar låghustaken - etapp 2 (KR 63-75)
2013	Radiatorbyte KR 1-19. Underhåll och byte av och tätning kring fästskruvar låghustaken - etapp 3 (KR 39-61). Byte av tre torktumlare i Stora tvättstugan KR 81.

Bilaga 2
Styrelseförslag

VALBEREDNINGEN 2013

Bostadsrättsföreningen Vändkretsen

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer 2014/2015.

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 2013/2014 skall fastställas till sex ledamöter och två suppleanter.

Ordförande:	Maud Randel	(1 år kvar på mandatperioden)
Styrelseledamöter;	Joakim Drugge	2 år nyval
	Tim Fristedt	2 år omval
	Ulf Wallentheim	2 år omval
	Lottie Neumüller	(1 år kvar på mandatperioden)
	Jan-Erik Orrestig	(1 år kvar på mandatperioden)
Styrelsesuppleanter:	Anna Huzelius	2 år omval
	Peter Robähr	(1 år kvar på mandatperioden)
Revisorer	Sten Olofsson	(1 år kvar på mandatperioden)
	Kerstin Rydström	2 år omval
Revisorssuppleanter	Charlotte Holmfeldt	(1 år kvar på mandatperioden)
	Carl Niring	2 år omval

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

Valberedningen har bestått av:

Thomas Björn (sammankallande), Gun Kellam och Tomas Wulfing

Bilaga 3 Motioner

Motion nr 1:

Julgransbelysningen

Varje år kostar föreningen på att vi ska ha Julgranar på Kevingeringen.

Varför skall Granen i backen utanför nr 7, ha matta glödlampor? När Granarna i Hästskon och utanför nr 51 - 55, har glödlampor i klarglas, vilket är mycket vackrare än matta glödlampor.

Jag önskar att styrelsen införskaffar glödlampor i klarglas till även denna Gran utanför nr 7, innan Julen 2014.

Det finns glödlampor i klarglas som är energisnåla.

Marina Sylvén
KR 83

Styrelsens svar på motion nr 1:

Ljusslingan till julgranen utanför KR 7 gick sönder inför julen 2012-2013 och reservdelar fanns ej att uppbringa då denna typ av armatur ej längre finns att köpa på marknaden. En ny prisvärd lågenergislina köptes in omgående och denna har lampor med matt glas som standard. Med största sannolikhet kommer övriga ljusslingor i föreningen att ersättas med denna nya moderna typ, i takt med att de går sönder och då kommer alla slingor att ha samma sken.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:
avslå motionen.**

Motion nr 2:

Betr städning KR 83.

Till förra årets stämma inkom en motion betr städning KR 83!

Stämman beslutade att tillstyrka motionen.

Hitintills har inte noterats någon extra städning!

Golvet i cykelrummet har nyligen sopats förmodligen av någon boende i huset!

Väggarna vid fönstren ser bedrövliga ut med stora spindelväv och tvätt av fönstren där har helt försumrats.

Undertecknad påpekade vid förra årets stämma att järngallren i trapphuset borde rengöras men inget har skett! Dessutom borde väggarna i hissen torkas rena åtminstone ett par gånger om året!

Gerd Fägerblad
KR 83

Styrelsens svar på motion nr 2:

Vicevärd och ordförande har under året haft ett flertal möten samt löpande kontakt med entreprenören för att få till stånd ett bättre städresultat. Vi har inte beställt någon extra städning då vi vill avvakta resultatet av uppsägning av avtalet. Inför nya förhandlingar har ett nytt uppdaterat förfrågningsunderlag tagits fram.

Städentreprenörens avtal blev uppsagt i mars 2014 i enlighet med liggande avtal.

Städentreprenaden ska omförhandlas senast under juni månad. Alternativa entreprenörer är kontaktade för att inkomma med anbud.

**Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:
tillstyrka motionen i enlighet med styrelsens svar**

Motion nr 3:

Motion angående övernattningslägenhet i brf Vändkretsen.

Jag vill föra fram att styrelsen ånyo tittar på möjligheterna att iordningställa en övernattningslägenhet i Kevingeringen.

Lokal finns och kostnaden för att ordna lägenheten borde inte vara oöverkomlig för en förening av vår storlek.

Attraktionen på vår bostadsrättsförening och värdet på våra bostadsrätter skulle säkert stiga och vi som bor i små lägenheter kunde på ett lättare sätt ta emot besökande släkt och vänner.

Kristina Larsson, Kr51 m fl

Styrelsens svar på motion nr 3:

Under årsstämman 2010 presenterade styrelsen ett förslag till övernattningslägenhet som en följd av en motion året innan. Stämman gav då inte styrelsen uppdrag att fortsätta arbetet med en övernattningslägenhet då den ansåg kostnaderna för höga, samt det orimliga i att styrelsen ville avgiftsbelägga övernattningarna. Styrelsen anser i likhet med motionären att en förening av vår storlek borde kunna husera en övernattningslägenhet av den tidigare föreslagna typen. Dock vidhåller styrelsen att den troligaste lösningen vad gäller nyttjande av densamma kommer att blir avgiftsbelagd på något sätt, för att delvis kunna täcka kostnader för reparationer, städning och ökat underhållsbehov. Baserat på tidigare offerter från 2009 och en väl tilltagen årsuppräknings på 20 % (förändringen i KPI mellan dessa år är ca 10 %) blir kostnaden för samma ombyggnation som då föreslogs ca 300 000 kr samt tillkommande inredning.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Bifalla motionen och ge styrelsen i uppdrag att fortsätta planeringen för en övernattningslägenhet och se på hur bästa finansieringen kan planeras ihop med underhållsplanen och de stora investeringar som planeras i närtid.

Motion nr 4:

Win-win; återvinn mera

Föreningens sopkostnader är nästan en halv miljon om året. Idag deltar bara en fjärdedel av hushållen i matavfallsinsamlingen och containern fylls två gånger på en vecka. Om fler medverkar i matavfallsinsamlingen samt bara lägger "rätt" saker i containern i grovsoprummet kan driftkostnaderna minska rejält.

Jag föreslår kvartalsvis information i AiV om hur mycket matavfall som samlats in samt hur mycket hushållssopor som hämtats ifrån sopkärl och containern. En tävling om vilken trappuppgång som först får alla hushåll att medverka i matavfallsinsamlingen kan få ett pris. Dessutom föreslår jag att prylar som ställs ner i grovsoprummet för återanvändning får stå där en vecka innan de slängs i containern av föreningens anställda.

Kjell Rosén
Kvr 83

Styrelsens svar på motion nr 4:

Föreningens sopkostnader uppgick till ca 340 000 kr för 2013 (370 000 kr för 2012). Minskningen under 2013 beror på matavfallsinsamlingen. Styrelsen instämmer i att kostnaderna för föreningen skulle minska om fler medverkade i matavfallsinsamlingen samt om grovsoprummet användes rätt. Därutöver skulle miljövinster öka. Detta har samtliga medlemmar ett ansvar för.

Styrelsen kommer under 2014 och framöver arbeta för att fler medlemmar deltar i matavfallsinsamlingen, bl.a. genom information i AiV om dess betydelse. Detsamma gäller en ändamålsenlig användning av grovsoprummet. Dessvärre ser styrelsen svårigheter att kvartalsvis mäta mängden av matavfall och grovsopor. Inte heller ser styrelsen några möjligheter att anordna och följa upp en tävling enligt förslaget, även om styrelsen bejakar det som förslagsställaren eftersträvar, dvs. att fler medlemmar hanterar sitt matavfall särskilt. När det slutligen gäller hur länge

saker ska få stå i grovsoprummet för återanvändning innan de slängs vill styrelsen lyfta fram att redan idag slänger fastighetsskötaren saker i containern på veckobasis.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

Motion nr 5:

Miljövänlig biltrafik

Utvecklingen går mot mer fossilfria bränslen varav elbilar är en stark trend. Om fler elbilar trafikerar föreningen får vi både tystare trafik och mindre med luftföroreningar. För att främja elbilsanvändning behövs elstolpar där man kan ladda elbilen. För långtidsladdning fungerar kanske motorvärmarruttaget men inte till snabbladdning.

Jag föreslår att styrelsen utreder kostnaderna för att installera en snabbladdningsplats för boende och besökare. Om kostnaden är rimlig avsätts lämpligen en av parkeringsplatserna vid nedre parkeringen för snabbladdning eftersom inte alla platser där utnyttjas av boende.

Kjell Rosén
Kvr 83

Styrelsens svar på motion nr 5:

För att tillgodose ett eventuellt framtida ökat behov inom föreningen vad gäller elbilsaddning planeras den framtida uppgraderingen av motorvärmarrutten innehålla både digitalisering av styrningen samt möjligheter för laddning. Denna laddning kommer att vara av s.k. "normal typ" med ett maximalt effektuttag på 3-7 kW och kräva 6-8 h för en full laddning. Den snabbare typen av laddning som motionären föreslår är av en mycket kraftigare effektklass och laddar en bil på 15-30 min med en effekt runt 40 kW. Att installera en laddare med denna effekt för med sig många frågor som måste utredas innan man tar ansvar för en installation av denna kaliber. Styrelsen föreslår att stämman ger den i uppdrag att undersöka intresset inom föreningen för en snabbladdningsplats i enlighet med motionärens förslag. Om intresset bedöms stort utreds frågan vidare från teknisk, ekonomisk och juridisk standpunkt.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Bifalla motionen i enlighet med styrelsens förslag.

Bilaga 4
Periodiskt underhåll 2014-2023

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

Energibesparande åtgärder, radiatorutbytesetapper										
Översyn av yttertak låghus, etapper										
Byte av armaturer i allmänna utrymmen										
Fasader och balkonger, översyn och underhåll										
OVK-besiktning, injustering av ventilation (6-års intervall)										
Översyn Mark & Trädgård										
Byte av tvättutrustning										
Ettappvis breddning av p-platser, utred uttagsutbyte										
Kontroll av rökvalité samt avloppspolning (5-års intervall)										
Elektroniskt passersystem, pilot 2										
Garagegolv, kontroll och underhåll										
Översyn och underhållsmålning av garageportar										
Översyn av pumpar										
Översyn Hissar										

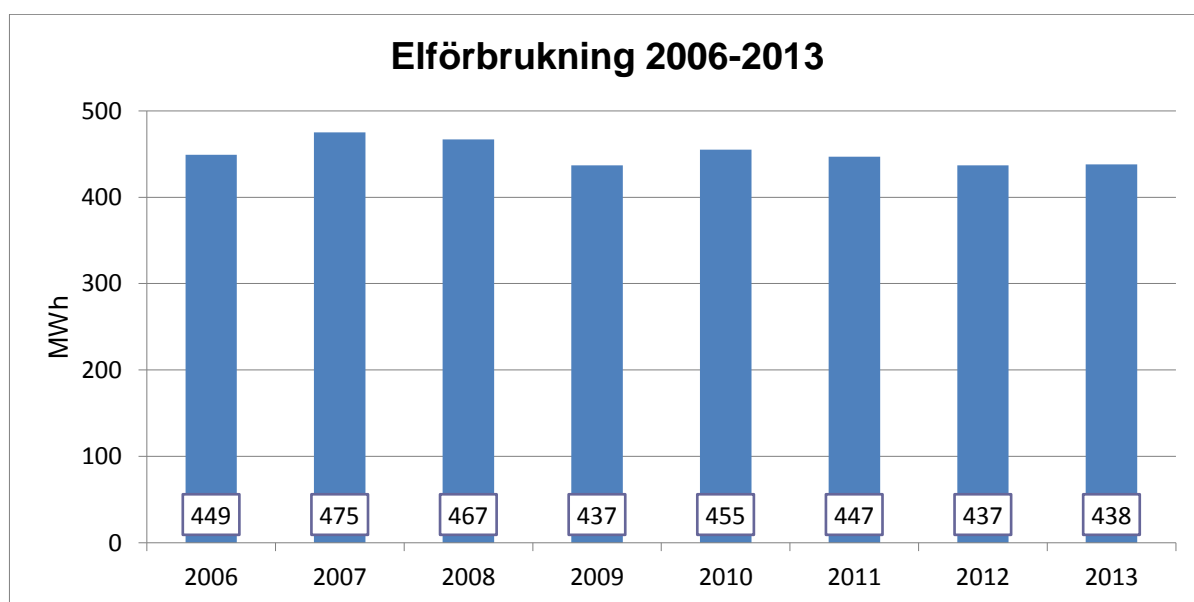
Bilaga 5

I följande bilaga återfinns sammanställningar av förbrukning och hushållsavfall under åren från 2006 alternativt 2007 fram till och med 2013.

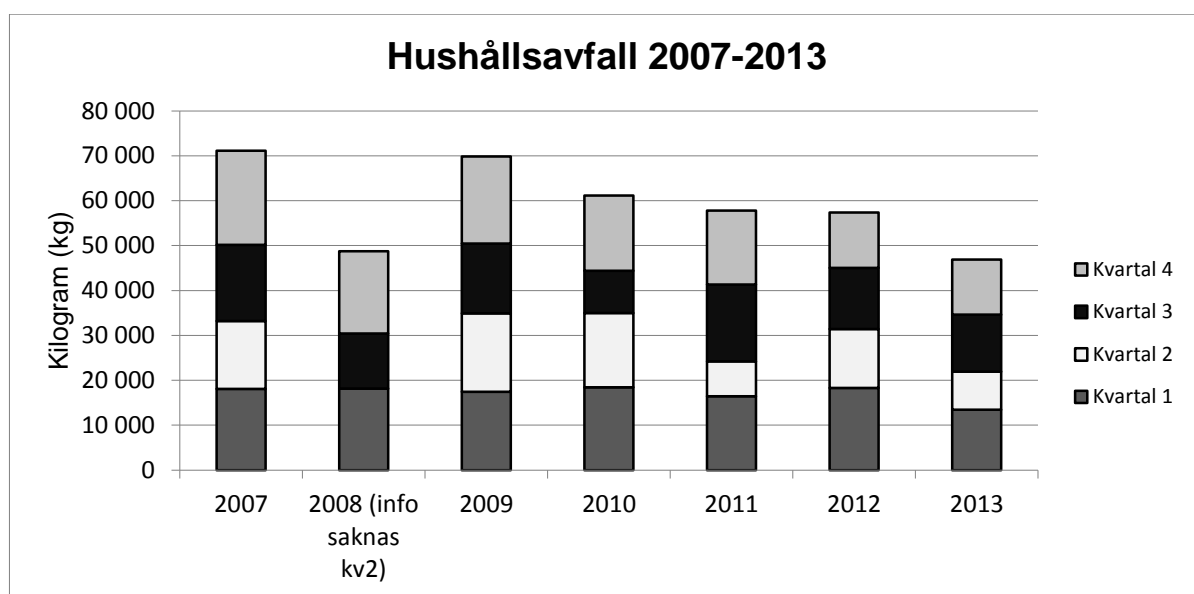
Följande poster finns redovisade:

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

Elförbrukning

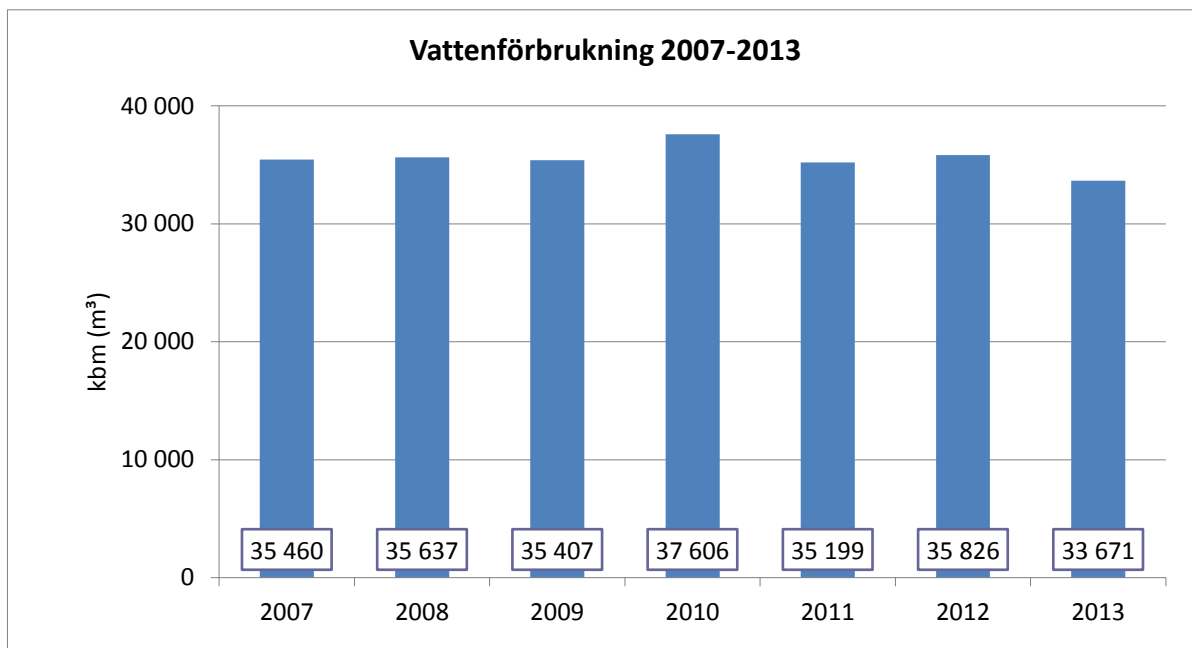


Hushållsavfall ²



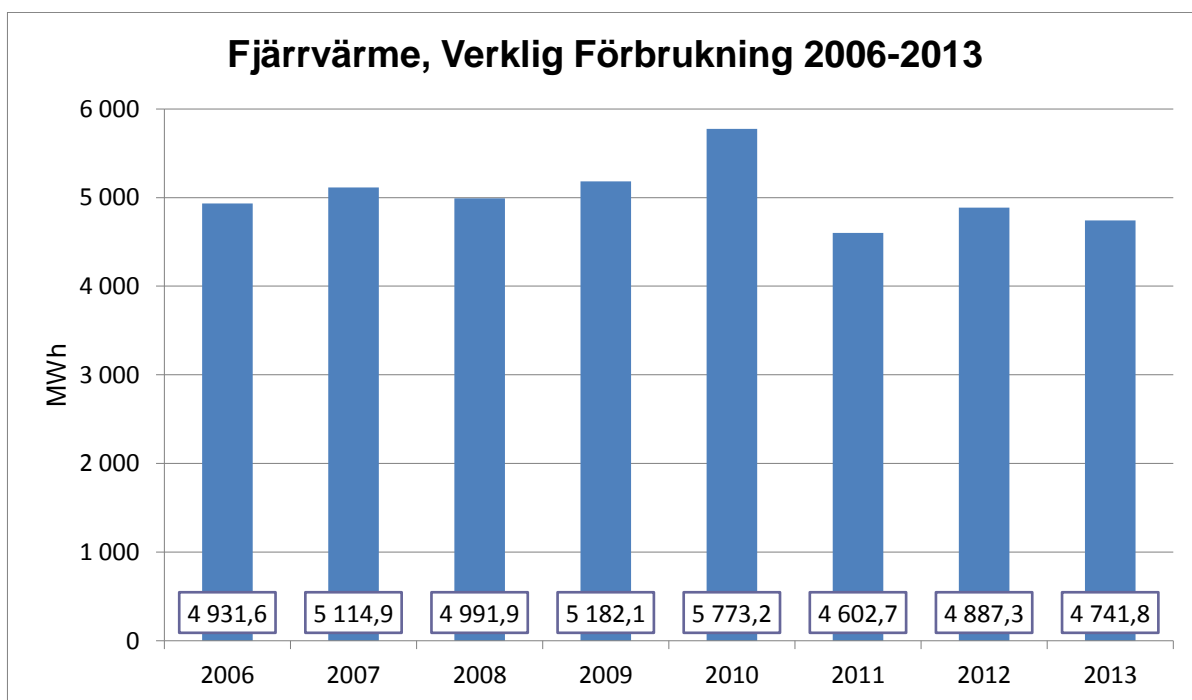
² Uppgifter från Sita, värden lika med noll innebär att uppgift saknas

Vatten³

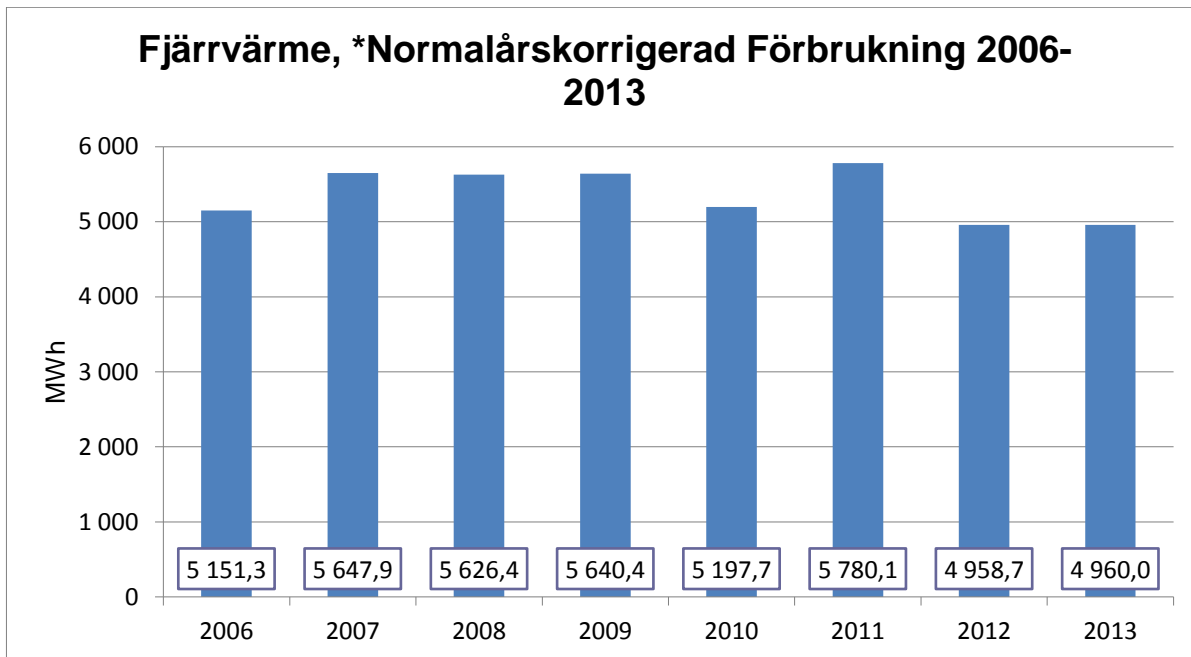


³ Uppgifter från Roslagsvatten

Fjärrvärme⁴



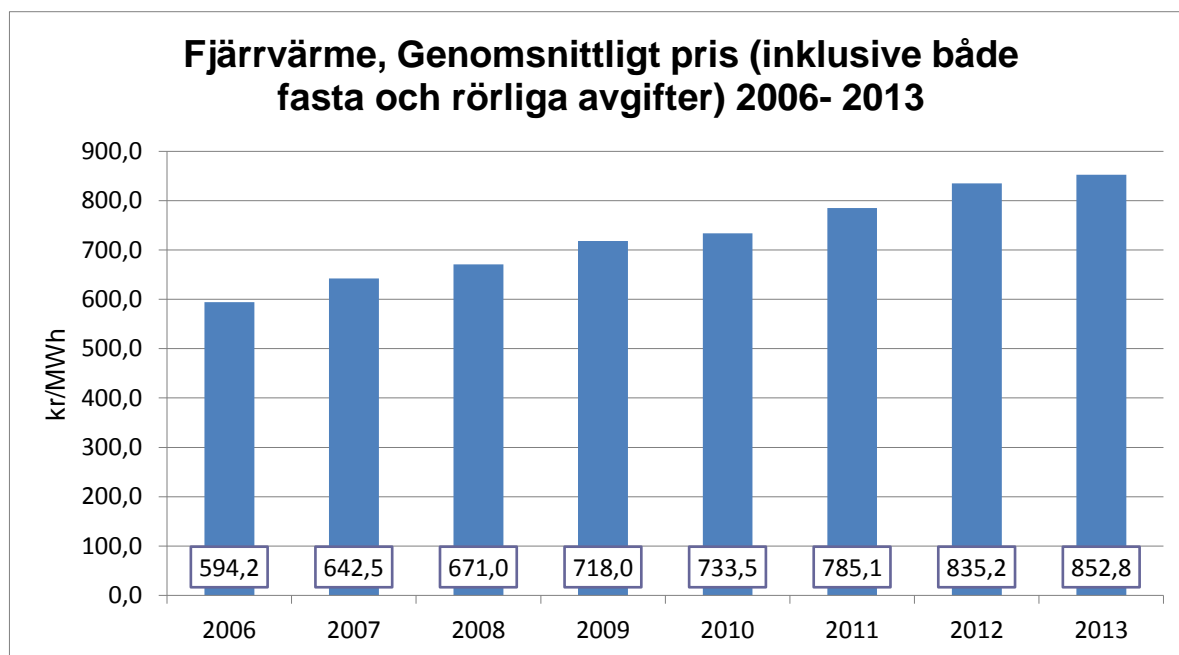
⁴ Uppgifter från Norrenergi



⁴ Uppgifter från Norrenergi

*Vid normalårskorrigerig 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 ökat sedan året 2006.



Vid jämförelse av 2006 års genomsnittliga pris med 2012 års visar det en ökning med knappt 41%.

Förslag till stadgeändring i 5 §.

Styrelsen föreslår att 5 § får följande lydelse (ändringar markerade i kursiv stil):

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom hyra av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl bestämmer styrelsen särskilda avgifter.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och avgift vid andrahandsupplåtelse* får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % *av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken* som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap resp. tidpunkten för underrättelse om pantsättning. *Avgiften vid andrahandsuppåtelse får årligen uppgå till högst 10 % procent av prisbasbeloppet.*

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren. *Avgiften vid andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.*

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje månads början, om inte styrelsen beslutar annat. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

Bakgrund och motivering till tillägget

Regeringen har i proposition föreslagit ändringar vad gäller andrahandsuthyrning, bl.a. att vad gäller möjligheter att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse. Bestämmelser föreslås träda i kraft den 1 juli i år. Riksdagen har ännu inte slutbehandlat förslaget. För att en förening ska kunna ta ut en avgift krävs att detta framgår av föreningens stadgar. Förslag till stadgeändring tas därför upp på årsstämman. På en extra sammankallad stämma kan stadgeändringen slutligen fastställas. Vidare föreslås en precisering vad gäller prisbasbeloppet.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄNDKRETSEN**

KEVINGERINGEN 83 182 50 DANDERYD
Tel 08-755 41 13 Fax 08-755 88 61

www.vandkretsen.se