



ÅRSREDOVISNING 2019



OrgNr: 71 64 00-1203

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 m² lägenhetsyta exklusive bränsle.

Det formella avlämningssammanträdet 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 2019

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
Carolina Forsen, tidigare Olsson
Anders Rosenberg
Anton Estam
Pege Abrahamsson
Christer Hultblad
Olof Reichenberg
Yvonne Eliasson (Avgått under året)

Suppleanter

Carl Troili

Revisorer

Ordinarie

Grant Thornton Sweden AB

Huvudansvarig revisor

Mathias Forssmark

Auktoriserad revisor

Suppleanter

Carin Berg

Gun Kellam

Valberedning

Lottie Neumüller

Maud Randel

Anders Svensson

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. Närvarande vid stämman var 82 personer och röstlängden fastställdes till 77 stycken röstberättigade varav 6 via fullmakt.

Föreningen har 415 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, 208 parkeringsplatser samt 62 garage. Under året har 33 bostadsrätter överlåtits. Av fastigheternas yta upptar bostäder ca 27 120 m², lokaler 980 m² respektive garage 950 m².

Förvaltning

Förvaltningen har skötts av styrelsen samt för hjälp med drift och teknisk förvaltning Fastum Teknik AB (tidigare Adex). Den kamerala förvaltningen har utförts av Fastum AB.

Styrelsen har hållit elva protokollförda sammanträden. För dessa och enskilda insatser har styrelsemedlemmarna ersatts med sammanlagt 205 358 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	10 %
Bygg, Installation, IT, TV, bredband	30 %

Information o red. arbete	15 %
Administration o juridik	20 %

Administration

För administration samt kontakt med medlemmar, hyresgäster, entreprenörer etc. har föreningens förvaltare Fastum, haft en fastighetsförvaltare samt en fastighetsadministratör engagerad. Föreningens expedition har varit bemannad två ggr i veckan. Felanmälan hanteras via Fastum's servicecenter. För fastighetsskötseln har föreningen avtal med Fastum. Maries Puts och Städ AB har anlåtats för städning av allmänna utrymmen. EkoMiljö & Mark har anlåtats för skötsel av föreningens markytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny teknisk och ekonomisk förvaltning

Efter att under många år ha haft 1 anställd person i rollen som vicevärd/förvaltare upphandlades 2018 en extern förvaltningstjänst rörande administrativ och teknisk förvaltning. Även Drift och underhåll har från och med den 1:a januari 2019 övergått då tidigare vaktmästare gått i pension.

Bygg

Ett arbete har utförts i Föreningens garage för att förnya beläggningen samt skapa fall för avrinning. Detta då gamla avloppsbrunnar lagts igen p g a miljökrav i samband med relining. Arbetet med detta inleddes under 2019. Styrelsen är inte nöjd med projektet och vid slutbesiktningen underkändes arbetet. Slutbesiktningen överklagades av entreprenören och vid årets slut genomfördes även en s.k. överbesiktning som även den underkände arbetet. Arbete med garagegolv är inte avslutat utan kommer att fortsätta.

Mark och Trädgård

I enlighet med den trädpolicy och femårsplan som styrelsen tog fram under 2018 m h a en arborist så genomfördes ett antal avverkningar av sjuka och farliga träd under året. Några nyplanteringar gjorde av rönn och ett äppelträd. Alla 27 japanska guldträd blev beskurna samt ett nytt planterades.

En ny studsatta köptes in och installerades då den gamla var i dåligt skick. Årlig storstädning av tvättstugorna har genomförts och ingår numera i ordinarie avtal med entreprenören liksom fönsterputs vid entreer.

Installationsunderhåll

Projektet för Relining fortsattes av Röranalys under året och avslutades i juni 2019. Arbetet har hållit tidplan och budget. Ett antal vattenskador har inträffat efter detta, en av dessa har ett direkt samband med detta projekt. En mangel samt två tvättmaskiner har bytts ut mot nya maskiner.

Föreningens långsiktiga underhållsplan för fastigheter och mark har uppdaterats men behöver justeras med hänsyn till fastigheternas verkliga skick och behov i närtid så den ska i dagsläget endast ses som en indikation på åtgärder.

TV och Bredband, IT

Inga allvarliga störningar har noterats under 2019 gällande TV eller bredband.

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 under 2019.

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 huvudsakliga informationskanal från styrelsen till medlemmarna, har under året ändrats från en tryckeriprodukt till att skrivas ut internt och anslås vid entreer eller för egen upphämtning på expeditionen. Under året utkom 4 nummer av tidningen. Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt med samma information.

Reglerna för ombyggnation reviderades under året.

Ekonomi

Den enskilt största utgiftsposten under året har varit avslutning av relining-projektet på 6,9 MSEK.. Fjärrvärmekostnaden slutade detta år på 4,1 MSEK vilket är ngt mindre än förra året. Under året gjordes en OVK besiktning vilket belastade resultatet med 0,8 MSEK. I övrigt var reparationskostnader för hissar och tvättstugor högre än tidigare år.

För att kompensera för årliga kostnadsökningar av driftskostnader höjdes årsavgiften med 2 procent från och med juli 2019.

Årets resultat blev en vinst på **805 816 kronor**.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital	Summa
Vid årets början	12 266 260	10 080 198	14 441 660	2 502 691	39 298 809
Inbetalda insatser					
Upplåtelseavgifter					
Avsättning rep.fond enl.stämmobeslut			2 502 691	-2 502 691	
Uttag rep.fond enl.stämmobeslut					
Disposition enl.stämmobeslut					
Årets resultat				805 816	805 816
Vid årets slut	12 266 260	10 080 198	16 944 351	805 816	40 096 625

Förslag till behandling av ansamlad vinst/förlust

Från föregående år balanserad vinst	+ 2 502 691
Avsättning till yttre reparationsfond	- 2 502 691
Uttag ur yttre reparationsfonden	0
Årets vinst	+ 805 816
Ansamlad vinst	+ 805 816

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad vinst

Avsättning till yttre reparationsfond föreslås till	+ 805 816
Uttag ur yttre reparationsfond	0
Att balansera i ny räkning	0
	+ 805 816

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

REDOVISNING EKONOMISKA NYCKELTAL

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	16 892	16 773	16 191	15 943
Resultat efter finansiella poster	806	2 503	2 623	2 706
Soliditet (%)	67,40	78,40	90,97	86,35
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,67	0,50	0,00	0,00
Lån/kvm boyta	484	205	0	0
Lån/taxeringsvärde(%)	2,58	1,37	0,00	0,00
Belåningsgrad (%)	21,94	11,11	0,00	0,00
Årsavgift kr/kvm boyta	549	539	529	523
Fjärrvärme/kvm totalyta	141	146	144	144
Vatten/kvm	21	23	18	25

Nyckeltal per boyta 2019-2018 är beräknade med bas 27 120 m², för 2017-2016 är ytan 27 074 m².
Nyckeltal för kostnader fjärrvärme/vatten 2019-2016 är beräknade efter 29 050 m² uppvärmd yta.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastigheter.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastigheter.

RESULTATRÄKNING		NOT	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	2		16 892 132	16 773 132
Övriga rörelseintäkter	3		49 431	67 401
Summa rörelseintäkter			16 941 562	16 840 533
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	4		-13 059 243	-11 027 354
Övriga externa kostnader	5		-650 980	-626 272
Personalkostnader	6		-523 344	-927 044
Avskrivningar	7, 8		-1 834 235	-1 731 485
Summa rörelsekostnader			-16 067 802	-14 312 155
Rörelseresultat			873 760	2 528 378
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter			9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9		-67 953	-25 687
Summa finansiella poster			-67 944	-25 687
Resultat efter finansiella poster			805 816	2 502 691
Årets resultat			805 816	2 502 691

BALANSRÄKNING		NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	7		51 324 328	26 172 430
Pågående nyanläggningar	8		2 375 567	20 042 451
Summa materiella anläggningstillgångar			53 699 895	46 214 881
Summa anläggningstillgångar			53 699 895	46 214 881
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar			115 045	0
Övriga fordringar	10		2 777 008	1 208 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11		410 476	332 592
Summa kortfristiga fordringar			3 302 530	1 540 748
Kassa och bank				
Kassa och bank			2 489 557	2 363 268
Summa kassa och bank			2 489 557	2 363 268
Summa omsättningstillgångar			5 792 087	3 904 016
SUMMA TILLGÅNGAR			59 491 982	50 118 897

BALANSRÄKNING	NOT	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		22 346 458	22 346 458
Fond för yttre underhåll		16 944 351	14 441 660
Summa bundet eget kapital		39 290 809	36 788 118
Fritt eget kapital			
Årets resultat		805 816	2 502 691
Summa fritt eget kapital		805 816	2 502 691
Summa eget kapital		40 096 625	39 290 809
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 568 300	5 289 000
Summa långfristiga skulder		12 568 300	5 289 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	544 400	280 000
Leverantörsskulder		2 502 442	1 797 148
Skatteskulder		52 940	27 122
Övriga skulder	13	73 970	41 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 653 305	3 393 242
Summa kortfristiga skulder		6 827 057	5 539 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 491 982	50 118 897

KASSAFLÖDESANALYS

NOT	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	805 816	2 502 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 834 235	1 731 485
Förändring skatteskuld/fordran	25 818	10 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 665 869	4 244 621
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-115 045	6 271
Förändring av kortfristiga fordringar	-67 996	79 580
Förändring av leverantörsskulder	705 294	954 730
Förändring av kortfristiga skulder	556 856	920 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 744 978	6 205 929
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 319 249	-16 207 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 319 249	-16 207 158
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	7 279 300	5 289 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 279 300	5 289 000
Årets kassaflöde	1 705 029	-4 712 229
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 542 859	8 255 088
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 247 889	3 542 859

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) /K3/ om årsredovisning i större företag.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Övriga anläggningstillgångar byggnad	10-50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	14 901 490	14 619 848
Hyror lokaler	600 743	796 767
P-plats och garage	1 401 272	1 286 419
Outhyrda garage och p-platser	-76 413	0
Övriga hyresintäkter	65 040	70 098
	16 892 132	16 773 132

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Avgift andrahandsupplåtelse	48 050	0
Avgift pantsättning och överlåtelse	1 163	67 401
Övriga intäkter	218	0
	49 431	67 401

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	248 567	579 787
Trädgårdsskötsel	573 732	757 606
Städkostnader	521 401	464 237
Snöröjning/sandning	128 788	61 871
Systematiskt brandskyddsarbete	0	26 110
Myndighetskrav	3 919	0
Serviceavtal	120 808	136 913
Hisservice/besiktning	13 138	9 979
Portar	59 931	0
Besiktningkostnader	22 091	0
Bevakningskostnader grundavtal	6 600	23 337
Reparationer	913 861	821 611
Hissreparationer	151 224	6 614
Trädgård och utemiljö	160 666	125 840
OVK-besiktning	839 027	0
Övrigt planerat underhåll	313 111	0
Fastighetsel	681 846	665 283
Uppvärmning	4 088 138	4 240 177
Vatten och avlopp	594 263	655 104
Avfallshantering	552 531	411 748
Försäkringskostnader	534 160	501 848
Självrisker	10 000	0
Kabel-tv	448 207	448 291
Bredband	435 759	435 752
Teknisk förvaltning	931 604	0
Förbrukningsinventarier	45 391	0
Förbrukningsmaterial	6 022	25 511
Fastighetsskatt	84 340	74 880
Kommunal fastighetsavgift	570 118	554 855
	13 059 243	11 027 354

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefoni	21 466	22 418
Datorkommunikation	2 520	10 041
Hemsida	2 962	6 038
Porto	3 796	0
Föreningsgemensamma kostnader	93 203	63 484
Revisionsarvode	75 915	90 201
Ekonomisk förvaltning	357 060	321 038
Bankkostnader	4 044	0
Ritnings- och kopieringskostn	6 251	29 102
Konsultarvoden	0	45 650
Juridisk konsultation	0	-7 569
Underhållsplan	36 791	0
Medlems-/föreningsavgifter	25 890	26 168
Övriga poster	21 082	19 701
	650 980	626 272

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	205 358	319 957
Övriga arvoden	8 100	0
Arvode valberedning	10 500	0
Lön vicevärd	99 577	350 514
Timlön extrapersonal	89 190	0
Sociala avgifter	121 934	211 300
Premier för AMF	32 540	32 176
Semesterlön, särskild löneskatt	-43 855	9 056
Bilersättningar	0	2 171
Utbildning kurs/konf/seminarie	0	1 870
	523 344	927 044

Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
Ingående avskrivningar	-14 900 000	-14 650 000
Årets avskrivningar	-250 000	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 150 000	-14 900 000
Ingående anskaffningsvärde förbättringsarbeten	19 707 191	19 661 620
Årets inköp	0	45 571
Omklassificeringar	28 026 277	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 733 468	19 707 191
Ingående avskrivningar	-3 634 761	-2 996 580
Årets avskrivningar	-1 584 235	-638 181
Omklassificeringar	-1 040 144	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 259 140	-3 634 761
Utgående redovisat värde	51 324 328	26 172 430
Taxeringsvärden byggnader	257 600 000	230 400 000
Taxeringsvärden mark	249 834 000	176 088 000
	507 434 000	406 488 000

I fastighetsförbättringar ingår relining, utbyte av radiatorer, ombyggnad av vicevärdskontoret samt ny tvättstuga. Relining tillkommande 2019.

FMK

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	21 082 594	4 921 007
Inköp	9 319 249	16 161 587
Omklassificerat till förbättringsarbete	-28 026 276	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 375 567	21 082 594
Ingående avskrivningar	-1 040 144	-196 840
Omklassificerat till förbättringsarbete	1 040 144	0
Årets avskrivningar	0	-843 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 040 144
Utgående redovisat värde	2 375 567	20 042 451

Pågående arbete från 2018 avser relining. Tillkommit ca 6,9 mkr 2019, arbetet slutfört och omklassificerat till förbättringsarbete. Återstående belopp 2019 ca 2,4 mkr avser garageprojekt.

Not 9 Räntekostnader

	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	62 519	13 841
Övriga räntekostnader	5 434	11 846
	67 953	25 687

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	14 604	28 565
Avräkningskonto förvaltare	2 758 331	1 179 591
Övriga fordringar	4 073	0
	2 777 008	1 208 156

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
SBC	0	12 140
Securitas	6 840	6 600
Nordeuropa försäkring	199 000	197 409
Bostadsrätterna försäkring	47 486	42 780
A3 (Alltele)	73 993	73 663
Ekonomisk förvaltning	71 875	0
IT-tjänster	3 230	0
Serviceavtal	4 692	0
Telefon	3 361	0
	410 477	332 592

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,500	2020-07-08	5 345 000	5 569 000
Stadshypotek	0,546	2020-02-19	7 767 700	0
Kortfristig del			-544 400	-280 000
			12 568 300	5 289 000

FMK

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	0	7 592
Sociala avgifter	0	10 159
Depositionsavgifter	23 825	23 825
Övriga skulder	50 145	0
	73 970	41 576

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	10 918	6 497
Förutbetalda hyror och avgifter	1 475 142	1 179 591
El	95 251	92 049
Värme	556 049	593 012
Renhållning	100 319	91 082
Revision	65 000	65 000
Arvode	113 650	177 915
Sociala avgifter inklusive semesterlöneskuld	35 700	114 102
Reparationer	16 917	0
Städning	47 673	0
Serviceavtal	60 494	0
Snöröjning	17 900	0
Förvaltning	15 861	0
Övriga upplupna kostnader	1 042 432	1 073 994
	3 653 306	3 393 242

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 633 000	5 625 000
	13 633 000	5 625 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

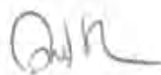
Garagerenovering har ännu ej färdigställts eller slutbetalats. Förhandling mellan entreprenör och styrelse pågår om färdigställande. Covid-19-pandemin har föranlett styrelsen att senarelägga 2020 års stämma till hösten mot bakgrund av Folkhälsomyndighetens och organisationen Bostadsrätternas rekommendationer. Vi har beaktat hur effekterna av Covid-19-utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

UNDERSKRIFTER

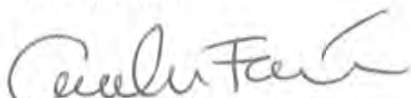
Danderyd 2020-06-30



Alf Svensson
Ordförande



Anton Estam



Carolina Forsen



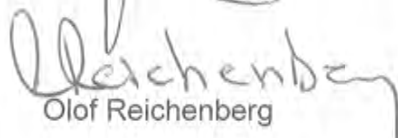
Anders Rosenberg



Christer Hultblad



Pege Abrahamsson



Olof Reichenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-30


Min granskningsrapport har lämnats 2020-06-30

Grant Thornton Sweden AB



Mathias Forssmark
Auktoriserad revisor

Carin Berg



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vändkretsen
Org.nr. 716400-1203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

FMK

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Som framgår av not 16 "Händelser efter räkenskapsårets slut" har föreningsstämman på grund av Covid-19 senarelagts till hösten 2020. Föreningsstämman har inte hållits inom den tid som stipuleras enligt föreningens stadgar 11§ och enligt lag om ekonomiska föreningar 6 kap 9§, vilket leder till anmärkning.

Stockholm den 30 juni 2020

Grant Thornton Sweden AB



Marcus Forssmark
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Org.nr 716400-1203

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2019.

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 sköts 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 sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Danderyd den 30/10 2020

Carin Berg



Bilaga 1 - Större färdigställda projekt under perioden 1987 – 2019

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 shunt-grupp, 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 vicevärdskontor (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, Byte av DUCar och värmestyrssystem. Färdigställt nytt vicevärdskontor, gamla lokalen såld som bostad. 3 källardörrar bytta. Målning av flertal trapphus.
2018	Upphandling av förvaltning, ekonomi och administration. Relining KR 63-65, KR 57-61, KR 53-45, KR 37-29 och KR 9-23. Grovsoprummet omgjordes under året till Återvinningsrum.
2019	Uppstart ny extern förvaltning. Förnyad ytbeläggning alla garage (ej färdigt). En ny tvättmaskin samt en ny mangel lilla tvättstugan. 1 soprumsdörr bytt.

Bilaga 3 – Budget 2020 jämfört med utfall 2019 och 2018

	2019	2018	Budget 2020
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	14 901 490	14 619 848	14 766 046,48
Hyror	1925602	2 083 186	2 075 000,00
Överlåtelseavgift	0	38 796	0
Pantheringsavgifter	1 163	28 605	0
Övriga intäkter	113 308	70 098	70 000
Summa rörelsens intäkter	16 941 563	16 840 533	16 911 046
Rörelsens kostnader			
Underhåll			
Löpande underhåll	-1 307 773	-765 397	-912 000
Periodiskt underhåll	-1 306 603	-376 186	-2 295 000
	-2 614 376	-1 141 583	-3 207 000
Driftskostnader			
Fjärrvärme	-4 088 138	-4 240 177	-4 400 000
Vattenavgifter	-594 263	-655 104	-650 000
EL-belysning	-681 846	-665 283	-665 000
Bredband	-435 759	-435 752	-450 000
Kabel-TV	-448 207	-448 291	-450 000
Sophantering	-552 531	-411 748	-375 000
Snöskottning	-128 788	-61 871	-150 000
Städkostnader	-521 401	-464 237	-550 000
Fastighetsskötsel, material	-51 413	-11 476	-40 000
Fastighetsskötsel	-1 180 171	-591 636	-1 035 000
Trädgårdsarbete	-573 732	-757 606	-700 000
Fastighetsförsäkring	-534 160	-525 185	-570 000
	-9 790 409	-9 268 366	-10 035 000
Personalkostnader			
Löner och ersättningar	-177 452	-350 514	-93 321
Arbetsgivareavgift, m m	-121 934	-243 476	-56 000
Övriga personalkostnader			-10 000
	-299 386	-593 990	-159 321
Administration			
Kontorsomkostnader	-218 005	-174 625	-234 000
Styrelsearvoden	-223 958	-319 957	-350 000
Revisionsarvoden	-75 915	-90 201	-90 000
Förvaltningskostnader	-357 060	-321 038	-295 000
Övriga konsultarvoden		-41 175	-70 000
	-874 938	-946 996	-1 039 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	-1 834 235	-1 731 485	-1 769 300
	-1 834 235	-1 731 485	-1 769 300
Räntekostnader			
Fastighetsskatt	-67 944	-25 687	-70 000
	-654 458	-629 735	-650 000
	-722 402	-655 422	-720 000
Summa rörelsens kostnader	-16 135 746	-14 337 842	-16 929 621
ÅRETS RESULTAT	805 817	2 502 691	-18 575

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄNDKRETSEN

KEVINGERINGEN 41, 182 50 DANDERYD
www.vandkretsen.se