

ÅRSREDOVISNING 2016



bostadsrättsföreningen
VÄNDKRETSEN

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.

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 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. Antalet lägenheter i området är därefter 414. De är fördelade enligt följande: 1:or 75 st, 2:or 85, 3:or 195, 4:or 35, 5:or 21 och 6:or 3 st.

Förvaltningsberättelse 2016

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

Maud Randel, ordförande
Tim Fristedt
Joakim Drugge
Peter Robähr
Emilie Sjöberg
Carl Troili

Suppleanter

Alf Svensson
Malin Jacobsson (tom okt 2016)

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
Gun Kellam
Tomas Wulfing

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2016. Närvarande vid stämman var 92 personer och röstlängden fastställdes till 84 stycken röstberättigade varav 4 med fullmakt.

Föreningen har 414 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, 198 parkeringsplatser samt 62 garage. Under året har 42 bostadsrätter (ca 10 procent) överlåts.

Av fastigheternas yta upptar bostäder ca 27 074 m², lokaler 1 026 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 elva protokollförda sammanträden. För dessa och enskilda insatser har styrelsemedlemmarna ersatts med sammanlagt 248 041 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	35 %
Information o red. arbete	5 %
Administration o juridik	25 %

/AL

Administration

För administration samt kontakt med medlemmar, hyresgäster, entreprenörer etc. har föreningen haft 2 anställda vicevärdar, Mikael Gottsén (tom april 2016) och Annika Jansson, på vardera 80%. From 22 februari 2016 arbetar Annika Jansson 100 %.

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 har sagts upp och renoveras f.n. i föreningens regi för att inrymma ett nytt vicevärdskontor och styrelsemötesrum. Byggarbetet har utförts av DN-bygg och ventilationsdelen har utförts av VVS-analys. Avslutas 2017.

Renovering av alla fönster i stora tvättstugan utfördes av Cityfönster. Målning och diverse ytarbeten har utförts i entréer i KR 9-23, 10-20, 25, 67-75 och KR 83 av Huvudsta Fasad AB. Målning av plåten på taken utfördes av VM Bygg AB. Fyra ytterdörrar byttes av Nybergs Dörr AB.

Mark och Trädgård

År två av nystart av mark och trädgård, där en översyn av riskträd gjordes varav några har tagits om hand.

Flera buskar har beskurits ner till marken för att ge dem en nystart, och redan efter tre månader hade de vuxit till betydande volymer.

Gångväg samt nedgång till källaren i kr 63 asfalterades och ny mur byggdes.

Installationsunderhåll

Den sista etappen (5) av radiatorbytet är genomförd i KR 27– 65. Arbetet med själva bytet utfördes av Rörgruppen AB och injusteringen har utförts av Värmex AB.

Ett pilotprojekt för stamrenovering (relining) av KR 22-26 påbörjades under hösten. Resultatet av denna pilot redovisas på ordinarie föreningsstämma. Arbetet har utförts av Röranalys AB och projektet leddes av Flando AB.

Samtliga föreningens vattenmätare har bytts ut av Norrby Rör AB. Detta sänker totalkostnaden för vatten då abonnemangen blir billigare.

Ny ytterbelysning med lågenergilampor har installerats dels i Hästskon, dels i lekparken utanför KR 25. Arbetet utfördes av Bravida.

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

TV och Bredband, IT

Alltele AB tog över drift och leverans av bredband och TV under sommar 2016. Efter lite initiala problem med TV och bredbandstelefonti som inte enbart berodde på Alltele så fungerar systemet nu bra. I samband med bytet uppgraderades bredbandsanslutningen till 1 Gbit både upp och ner.

1/PL

Miljö

Föreningen har uppdaterat miljöplanen. Den nya ytterbelysning nämnd i Installationsavsnittet bidrar till en minskad elförbrukning, liksom den nya takarmaturen som monterades i entréer och trapphus under 2015.

Insamling av matavfall för produktion av biogas (införd 2012) fortsätter och har i kommunen permanentats. I dagsläget är ca 30 procent av medlemmarna aktiva matavfallsinsamlare.

Styrelsen har tagit fram statistik över förbrukning av el, vatten och värme samt mängden avfalls- resp. hushållssopor under 2016 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. En extrastämma hölls den 22 november i Fribergsgaskolans aula. 45 medlemmar deltog, 48 röstberättigade varav 3 med fullmakt. Beslut om ändrade stadgar togs. För slutlig ändring krävs beslut på ordinarie stämma 2017.

För att få ut information snabbt har portlappar använts. Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt. Bl.a. har medlemmar, i vars hus radiatorbyte är aktuellt, tillgång till egen sida med löpande information.

Ekonomi

Fjärrvärmens har varit föreningens enskilt största utgiftspost. Fjärrvärmekostnaden slutade på 4,2 MSEK vilket var 4,2% procent högre än 2015.

Som ett led i att skapa likviditetsutrymme för nödvändiga energibesparande och andra åtgärder samt för att kompensera för årliga kostnadsökningar av driftskostnaderna höjdes årsavgiften med 2 procent från den 1 januari 2016.

Under året har föreningen haft kapitalplaceringar i lågriskfonden SHB Lux Korträntefond Mega. Värdet av föreningens innehav i SHB Korträntefond Mega har ökat med 8 730 kronor under året. Vid årets slut värderas fonderna 211 976 kr högre än bokfört värde i balansräkningen.

Kostnaderna för det funktionshöjande radiatorbytet ligger totalt på 16 287 348 kr (varav 6 461 469 kr år 2016). Avskrivningarna för detta har under åren 2012 och 2013 fördelats på 10 år, men 2014 tog styrelsen i samråd med revisorn beslut att ändra avskrivningstiden till 40 år för att spegla radiatorernas livslängd. Detta betyder att investeringarna skrivs av med 2,5 procent årligen under 40 år.

Årets slutliga resultat blev en vinst på **2 706 441 kronor**

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgift	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	12 247 400	7 869 558	6 663 762	2 448 579	29 229 299
Avsättning under året			2 448 580	-2 448 579	0
Årets resultat				2 706 441	2 706 441
Belopp vid årets utgång	12 247 400	7 869 558	9 112 342	2 706 441	31 935 739

För avsättning till yttre reparationsfonden föreslås 2 706 441 kronor.

Förslag till behandling av ansamlad vinst/förlust

Från föregående år balanserad vinst	+ 2 448 580
Avsättning till yttre reparationsfond	- 2 448 580
Uttag ur yttre reparationsfonden	0
Årets vinst	+ 2 706 441
Ansamlad vinst	+ 2 706 441

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad vinst

Avsättning till yttre reparationsfond föreslås till	+ 2 706 441
Uttag ur yttre reparationsfond	0
Att balansera i ny räkning	0
	<u>+ 2 706 441</u>

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

1PL

REDOVISNING EKONOMISKA NYCKELTAL

Nyckeltal (kr/m ² & år)	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	Förändr
									i % 16/15
Intäkter									
Årsavgifter	522,7	512,8	497,4	490,5	476,9	439,4	399,3	380,3	2%
Lokalhyror	604,7	659,4	613,1	603,5	598,4	614,4	637,4	655,9	-8%
Kapital (netto) o övr intäkter	14,4	6,0	5,0	3,4	7,0	3,1	3,0	5,6	140%
(2014-2016) Nyckeltal för intäkter ovan är beräknade efter 27.074 m ² resp. 1 026 m ² .									
(2012-2013) Nyckeltal för intäkter ovan är beräknade efter 26.980 m ² resp. 1120 m ² .									
(2011-2007) Nyckeltal för intäkter ovan är beräknade efter 26.850 m ² resp. 1250 m ² .									
Kostnader									
<i>Underhåll totalt</i>	63,3	75,9	50,7	41,2	81,4	62,7	51,7	58,6	-17%
Löpande UH	21,5	40,9	25,7	16,5	28,7	26,7	11,4	10,5	-47%
Planerat UH	41,8	35,0	24,9	24,7	52,7	36,1	40,3	48,1	20%
<i>Driftskostnader totalt</i>	305,9	293,1	293,8	292,0	296,6	295,0	312,7	284,8	4%
Fjärrvärme	144,0	138,3	136,1	139,5	140,5	124,4	145,8	128,1	4%
Vatten	25,3	26,3	25,0	24,0	22,8	36,1	36,3	34,9	-4%
EI	18,3	16,4	20,2	22,5	24,3	20,4	23,2	20,6	11%
Bredband	17,7	15,3	15,4	15,4	15,3	18,7	5,0	3,8	16%
Kabel-TV	14,8	16,8	16,3	16,5	16,2	16,2	15,0	15,7	-12%
Sophantering	13,6	11,2	12,5	11,7	12,7	14,9	16,0	13,7	21%
Städning	15,9	14,5	19,8	17,8	17,7	18,3	18,3	19,1	9%
Fastighetsskötsel	19,7	22,5	24,1	19,8	20,9	21,1	20,7	23,6	-12%
Försäkring	14,3	11,1	7,8	7,5	7,8	7,2	8,3	7,4	29%
Trädgårdsskötsel	18,7	18,1	14,7	14,6	14,6	15,0	14,9	15,5	4%
Snöröjning	3,6	2,5	2,0	2,7	3,9	2,8	9,3	2,4	44%
Personalkostnader	27,7	34,6	35,1	35,7	28,6	24,3	26,0	21,0	-20%
Kontorskostnader	7,6	8,1	7,9	7,7	9,1	8,5	8,2	15,2	-7%
Ekonomisk förvaltning	9,8	9,5	9,7	9,4	9,4	8,9	8,6	8,6	3%
Avskrivningar	28,7	15,1	14,6	28,2	19,6	14,6	14,6	14,6	90%
Fastighetsskatt	20,6	20,1	19,7	19,6	21,6	20,6	20,3	19,9	3%
Inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	

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

Nyckeltalen nedan redovisas i Mkr förutom soliditeten, vilken redovisas som %

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	
Nettoomsättning	15,94	15,74	15,23	14,98	14,46	13,39	12,30	11,83	1%
Balansomslutning	36,98	33,20	30,53	25,46	23,23	21,86	17,44	17,92	11%
Soliditet	86%	88%	88%	85%	83%	84%	81%	82%	-2%
Resultat e. finansiella poster	2,71	2,45	2,67	2,31	0,97	0,73	-0,55	-0,43	11%

APL

RESULTATRÄKNING		2016-01-01	2015-01-01
Rörelsens intäkter		- 2016-12-31	- 2015-12-31
	Not		
Årsavgifter		14 152 511	13 883 978
Lokalhyror		620 375	676 568
Garage och bilplatser		1 170 221	1 176 752
Ränteintäkter och liknande	2	295	13 071
Överlåtelseavgift		36 000	31 000
Övriga intäkter		364 455	129 649
Summa rörelsens intäkter		16 343 857	15 911 018
Rörelsens kostnader			
<u>Underhåll</u>			
Löpande underhåll		-624 562	-1 188 602
Periodiskt underhåll		-1 215 316	-1 015 725
		-1 839 878	-2 204 327
<u>Driftskostnader</u>			
Fjärrvärme		-4 183 048	-4 017 584
Vattenavgifter		-734 373	-764 902
EL-belysning		-530 262	-477 803
Bredband		-514 275	-445 256
Kabel-TV		-431 075	-488 740
Sophantering		-395 447	-326 449
Snöskottning		-104 680	-72 886
Städkostnader		-461 295	-421 484
Fastighetsskötsel, material		-18 924	-18 387
Fastighetsskötsel		-552 119	-633 846
Trädgårdsarbete		-544 212	-524 386
Fastighetsförsäkring		-416 796	-323 371
		-8 886 506	-8 515 093
<u>Personalkostnader</u>			
Löner och ersättningar	1	-580 454	-732 070
Arbetsgivareavgift, m m		-222 973	-269 400
Övriga personalkostnader		-1 462	-4 875
		-804 889	-1 006 345
<u>Administration</u>			
Kontorsomkostnader		-219 738	-235 214
Styrelsearvoden	1	-56 263	-59 448
Revisionsarvoden		-86 683	-110 876
Förvaltning Rådstornet		-283 874	-275 289
Övriga konsultarvoden		-14 200	-20 825
		-660 758	-701 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-832 674	-437 840
		-832 674	-437 840
Räntekostnader		-12 881	-12 174
Fastighetsskatt		-599 832	-585 007
		-612 713	-597 181
Summa rörelsens kostnader		-13 637 416	-13 462 438
ÅRETS RESULTAT		2 706 441	2 448 580

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnader och mark		10 600 000	10 850 000
Tvättstuga		351 473	526 963
Radiatorer		15 331 240	9 276 956
Pågående projekt relining		1 782 388	0
Pågående projekt kontor		1 011 385	0
Summa anläggningstillgångar		29 076 486	20 653 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		57 893	7 676
Övriga fordringar		1 855	955
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	4	325 910	391 193
		385 658	399 824
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		4 500 000	6 988 880
Kassa och bank		3 022 803	5 160 493
Summa omsättningstillgångar		7 908 461	12 549 197
SUMMA TILLGÅNGAR		36 984 947	33 203 115
	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		12 247 400	12 247 400
Upplåtelseavgifter		7 869 558	7 869 558
Yttre reparationsfond		9 112 340	6 663 762
		29 229 298	26 780 720
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 448 578	2 671 400
Avsättning yttre reparations fond		-2 448 578	-2 671 401
Uttag yttre reparations fond		0	0
Årets resultat		2 706 441	2 448 580
		2 706 441	2 448 578
Summa eget kapital		31 935 739	29 229 299
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 178 997	977 641
Skatteskulder		-1 408	-17 471
Övriga skulder		94 026	115 848
Uppl.kostnader & förutbetalda intäkter	5	2 777 593	2 897 798
Summa kortfristiga skulder		5 049 207	3 973 816
Summa skulder		5 049 207	3 973 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 984 947	33 203 115

Kassaflödesanalys

	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	2 706 441	2 448 580
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	832 674	437 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 539 115	2 886 420
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	14 166	-37 485
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	1 075 391	222 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	4 628 672	3 071 083
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 255 241	-3 060 542
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 255 241	-3 060 542
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-4 626 569	10 541
Likvida medel vid årets början	12 149 372	12 138 831
Likvida medel vid årets slut	7 522 803	12 149 372

/PL

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år

Värderingsprinciper m.m.

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

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som löper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Avskrivningar görs linjärt enligt nedan.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Radiatorer	40 år	40 år

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1	Personal	2016	2015
	<i>Medelantalet anställda</i>		
	Kvinnor	1	1
	Män	0	1
	<i>Totalt för föreningen</i>	1	2
	<i>Löner och ersättningar</i>		
	Styrelse	246 295	213 273
	Övriga anställda	439 618	579 554
		685 913	792 827
	<i>Sociala kostnader</i>		
	Pensionskostnader för övriga anställda	32 576	34 992
	Övriga sociala kostnader	199 860	228 025
		232 436	263 017
	<i>Styrelsen</i>		
	Kvinnor	2	1
	Män	4	4
Not 2	Övriga ränteintäkter och liknande	2016	2015
	Ränteintäkter	295	13 071
		295	13 071

PL

Not 3 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 000 000	25 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
Ingående avskrivningar	-14 150 000	-13 900 000
Årets avskrivningar	-250 000	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 400 000	-14 150 000
Utgående planenligt restvärde	10 600 000	10 850 000
Tvättstuga	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 754 903	1 754 903
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 754 903	1 754 903
Ingående avskrivningar	-1 227 940	-1 052 450
Årets avskrivningar	-175 490	-175 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 403 430	-1 227 940
Utgående planenligt restvärde	351 473	526 963
Radiatorer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 825 880	6 765 338
Årets inköp	6 461 469	3 060 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 287 348	9 825 880
Ingående avskrivningar	-548 924	-536 574
Årets avskrivningar	-407 184	-12 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-956 108	-548 924
Utgående planenligt restvärde	15 331 240	9 276 956
Pågående projekt, relining	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	1 782 388	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 782 388	0
Pågående projekt, kontor	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	1 011 385	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 011 385	0
Taxeringsvärden		
Byggnader	230 400 000	218 400 000
Mark	176 088 000	168 641 000
	406 488 000	387 041 000
Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	171 735	163 372
Övriga poster	154 175	227 821
	325 910	391 193

/PL

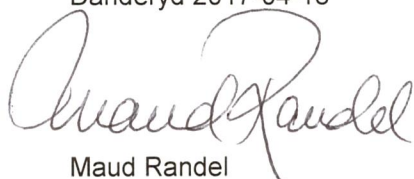
Not 5	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda intäkter	722 140	735 612
	Upplupna arvoden	4 550	0
	Upplupna sociala kostnader	54 593	69 689
	Upplupna administrationskostnader	115 000	100 000
	Upplupna värmekostnader	581 376	540 704
	Upplupna elkostnader	67 905	51 598
	Övriga poster	1 232 029	1 400 195
		2 777 593	2 897 798

Not 6	Ansvarsförbindelse till eventalförbindelse	2016	2015
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	Inga	inga
	Eventalförpliktelse	Inga	Inga

PL

UNDERSKRIFTER


Danderyd 2017-04-18



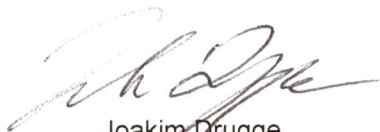
Maud Randel
Ordförande



Tim Fristedt



Peter Robähr



Joakim Drugge



Emilie Sjöberg




Carl Troili

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04- 20



Per Lundfors
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Min granskningsrapport har lämnats 2017-04- 07



Carin Berg

GRANSKNINGSRAPPORT

Till föreningsstämman år 2017 i Bostadsrättsföreningen Vändkretsen, org.nr 716400-1203

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat Bostadsrättsföreningen Vändkretsens verksamhet för år 2016. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

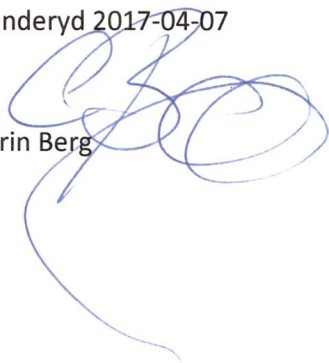
Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om verksamheten skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

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 sammantaget inte påvisat några förhållanden som föranleder anmärkning.

Danderyd 2017-04-07

Carin Berg



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

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

Stockholm den 20 april 2017



Per Lundfors

Auktoriserad revisor

Bilaga 1 - Större färdigställda projekt under perioden 1987 – 2016

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 föreningslokals 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 låghuset, 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 grovsoprus. Byte av fem cykel- och branddörrar. Nystart och förnyrningsprocess 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.

Bilaga 2 – Förslag på ny styrelse

VALBEREDNINGEN 2017

Bostadsrättsföreningen Vändkretsen

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer 2017/2018.

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 2017/2018 skall fastställas till sex ledamöter och en suppleant.

Ordförande:	Alf Svensson	2 år nyval
Styrelseledamöter	Carl Troili	2 år omval
	Anders Rosenberg	2 år nyval
	Karolina Olsson	2 år nyval
	Joakim Drugge	(1 år kvar på mandatperioden)
	Tim Fristedt	(1 år kvar på mandatperioden)
Styrelsesuppleanter	Anna Hellberg	1 år nyval
Revisorer	Per Lundfors	2 år omval
	Carin Berg	(1 år kvar på mandatperioden)
Revisorssuppleanter	Charlotte Holmfeldt	2 år omval
	Carl Niring	(1 år kvar på mandatperioden)

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 – Budget 2017 jämfört med utfall 2016 och 2015

	2016	2015	Budget 2017
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	14 152 511	13 883 978	14 294 036
Lokalhyror	620 375	676 568	585 972
Garage och bilplatser	1 170 221	1 176 752	1 358 700
Ränteintäkter och liknande	295	13 071	0
Överlåtelseavgift	36 000	31 000	30 000
Pantheringsavgifter	12 847	0	10 000
Övriga intäkter	351 608	129 649	80 000
Summa rörelsens intäkter	16 343 857	15 911 018	16 358 708
Rörelsens kostnader			
Underhåll			
Löpande underhåll	-624 562	-1 188 602	-1 184 000
Periodiskt underhåll	-1 215 316	-1 015 725	-2 113 000
	-1 839 878	-2 204 327	-3 297 000
Driftkostnader			
Fjärrvärme	-4 183 048	-4 017 584	-4 600 000
Vattenavgifter	-734 373	-764 902	-585 000
EL-belysning	-530 262	-477 803	-600 000
Bredband	-514 275	-445 256	-450 000
Kabel-TV	-431 075	-488 740	-460 000
Sophantering	-395 447	-326 449	-425 000
Snöskottning	-104 680	-72 886	-180 000
Städkostnader	-461 295	-421 484	-585 000
Fastighetsskötsel, material	-18 924	-18 387	-20 000
Fastighetsskötsel	-552 119	-633 846	-598 306
Trädgårdsarbete	-544 212	-524 386	-590 000
Fastighetsförsäkring	-416 796	-323 371	-495 000
	-8 886 506	-8 515 094	-9 588 306
Personalkostnader			
Löner och ersättningar	-580 454	-732 070	-625 000
Arbetsgivareavgift, m m	-222 973	-269 400	-265 000
Övriga personalkostnader	-1 462	-4 875	-10 000
	-804 889	-1 006 345	-900 000
Administration			
Kontorsomkostnader	-219 738	-235 213	-319 000
Styrelsearvoden	-56 263	-59 448	-90 000
Revisionsarvoden	-86 683	-110 876	-75 000
Förvaltning Rådstornet	-283 874	-275 289	-295 000
Övriga konsultarvoden	-14 200	-20 825	-110 000
	-660 758	-701 651	-889 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	-832 674	-437 840	-1 047 215
	-832 674	-437 840	-1 047 215
Räntekostnader			
Fastighetsskatt	-12 881	-12 174	0
	-599 832	-585 007	-620 000
	-612 713	-597 181	-620 000
Summa rörelsens kostnader	-13 637 416	-13 462 438	-16 341 521
ÅRETS RESULTAT	2 706 441	2 448 580	17 187

Bilaga 4 - Motioner

Motion nr 1:

Motion om nödljus/ledljus

Motion till styrelsen och årsmötet 2017 i Vändkretsen

På kort tid har Kevingeringen drabbats av två rejäla strömavbrott som lagt Vändkretsen i mörker. Självt jag var vid senaste strömavbrottet på väg ner i KR83 när hiss och trappor försvann i totalt mörker.

Strömavbrott hör inte till det vanliga inslaget idag och när det väl sker kan man i bästa fall treva sig fram med hjälp av mobilens inbyggda ficklampa, om man nu råkar ha den med sig. Oaktat känns det som en klar säkerhetsrisk att försöka famla sig ner för trapporna i totalt mörker.

Jag vill därför motionera om att styrelsen utreder möjligheten att låta montera nödbelysning (ledljus) i trapphusen, som tänds vid eventuella strömavbrott.

Danderyd som ovan

Gunnar Holmen

Styrelsens svar på motion nr 1:

Styrelsen kommer att ta in offerter på installation av nödbelysning i trapphusen under 2017 och föreslår installation under 2018.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

Motion nr 2:

Motion angående renovering av KR 41, nya kontorslokaler.

Jag undrar vad den totala kostnaden för reparationen av KR 41 har kostat oss medlemmar.

Ni har bytt ut alla fönstren och även öppnat upp för ett nytt fönster på norra sidan av fastigheten, samt ny ytterdörr och inne i KR 41 har ni säkert målat om, bytt rör och nya eldragningar samt köpt nya möbler och vitvaror.

Jag vill att Styrelsen redovisar kostnaden för denna reparation, så att vi medlemmar får veta vad våra pengar går till.

Marina Sylvén
KR 83

Styrelsens svar på motion nr 2:

Styrelsen i en bostadsrättsförening har som främsta uppdrag att genom löpande och planerat underhåll minst bibehålla värdet för fastigheterna. Styrelsen informerade på förra årsstämman om planerna och varför detta var nödvändigt.

Kostnaden ligger strax över 1 mkr och är redovisad i balansräkningen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

Motion nr 3:

Motion om Trädvårdsplan/policy, Återplantering.

Nu har det försvunnit många träd här på området och jag föreslår att viss återplantering sker. Finns ingen trädvårdsplan/policy är mitt förslag att det tas fram.

Eva Alstermark
Kevingeringen 15

Styrelsens svar på motion nr 3:

Plan för nyplantering är satt, och start sker efter det att den planerade nystarten med beskärning av träd och buskar är klar.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

Motion nr 4:

Motion om Mark och trädgård

Av enkelhet är motionen uppdelas i fyra områden.

A Nyplantering av träd

De senaste åren har ett antal träd tagits ned inom områden. Jag önskar att föreningen tar fram och presenterar en plan för nyplantering av träd för att ersätta de borttagna. Träden behöver inte vara av samma art som de nedtagna. Däremot behövs nödvändig kunskap för att välja träd som på sikt fungerar väl inom området.

B Nyplantering av buskar

På många områden har buskarna dött av olika anledningar. Jag önskar att föreningen tar fram och presenterar en plan för nyplantering av buskar. I planen bör även ingå en skötselplan för befintliga/nyplanterade buskar eftersom det tycks råda viss oklarhet om hur olika buskar ska skötas.

C Trädgårdsmöbler

För ett par år sedan kompletterades utbudet av trädgårdsmöbler för att täcka utrangerade och stulna möbler. Förra årets utplacering av möbler var inte helt optimal. Jag önskar att föreningen gör en förteckning över befintliga möbler, kompletterar med nyinköp och gör en plan/skiss över var möblerna ska placeras.

D Bildande av trädgårdsgrupp

Eftersom området är stort och omfattar ett flertal olika områden önskar jag att föreningen tar initiativ till en trädgårdsgrupp som tillsammans med entreprenören, medlem i styrelsen och vicevärd handhar frågor rörande mark och trädgård.

Lottie Neumüller KR 25

Styrelsens svar på motion nr 4:

A Nyplantering av träd samt B Nyplantering av buskar

Plan för nyplantering är satt, och start sker när den tidigare planerade nystarten med beskärning av träd och buskar är klar, samt när riskträden är fällda.

Kunskapen över vilka typer av träd och buskar som på sikt kommer att fungera väl i vårt område tas från experter på området.

C Trädgårdsmöbler

Styrelsen har gjort en förteckning av samtliga möbler samt en skiss på var de olika möblerna ska placeras. Komplettering med nyinköpta möbler ska göras löpande där det behövs.

D Bildande av trädgårdsgrupp

Enligt BRF Vändkretsen stadgar och genom demokratisk anda på ordinarie föreningsstämma tillsätts det en styrelse där två styrelsemedlemmar är ansvariga för området mark och trädgård. Tillsammans med vicevärd, ordförande samt trädgårds- och markentreprenör utförs nödvändigt arbete och i dagsläget ser vi inte anledning till att bilda en större grupp. Önskemål och synpunkter om planteringar och beskämning är dock alltid välkomna.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

Motion 5:

Motion om information i AiV samt i grovsoprummet.

- 1) Tidigare stod på baksidan av AiV vilka personer som har ansvar för vad inom styrelsen, nu är det väldigt anonymt tyvärr. Det är inte alla som har en dator. Vänligen återinför den praktiska upplysningen.
- 2) I soprummet är infon om var man ska lämna kemikalier inaktuellt. Då finns risk att man tror resten av infon också är inaktuell. Bör ses över.

Ulla Garberg
Lgh 1249

Styrelsens svar på motion nr 5:

1) Information om den nya styrelsen som väljs på stämman informeras om dels i stämmoprotokollet och dels i den AiV som kommer ut efter att stämman hållts. När den nya styrelsen hunnit bestämma vem som håller i vad föreslås att denna information skickas ut med den AiV som går ut i anslutning till detta beslut.

2) Vi kommer att se över information i grovsoprummet enligt motionen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad

Motion 6:

Motion angående radonproblematik i källare i bottenplan på Kevingeringen 83

Jag lyfta radonproblematiken i källarplan/ träningslokalen/föreningslokalen i Kevingeringen 83, där minst 120 medlemmar är aktiva i form av betald avgift för tillträde till träningslokalen. Enligt långtidsmätningar som genomfördes i föreningens lokaler 2008 återfinns att källarplanet på Kevingeringen 83 uppvisade förhöjda radonhalter. Mätvärdena låg/ligg på 270 Bq/m³ och 318 Bq/m³ (se figur 1 nedan). Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd FoHMFS 2014:16 får inte lokaler som nyttjas för bostadsändamål eller allmänna ändamål (tvättstugor, träningslokaler, föreningslokaler mm) överstiga halter på 200 Bq/m³.

Eftersom varken styrelsen eller föreningsexpeditionen svarat motionären i denna fråga efter att det uppmärksammats vid en introduktion av tillträdeslokalen 6/3 ser jag ett behov att lyfta denna fråga till årsstämman då jag vill att alla medlemmar ska känna sig trygga i att träningslokalen inte utgör en olägenhet för människors hälsa.

Med anledning av situationen yrkar jag att stämman uppdrar till styrelsen att:

1. Redogör för vilka åtgärder som vidtagits sedan 2008 då problemet först uppdagades i långtidsradonmätningar.
2. Genomför en ny radonmätning av träningslokalen samt utreder om närliggande ytor, framförallt i källarplan på Kevingeringen 83, men möjligen även i icke kontrollerade utrymmen, behöver radonmätas.
3. Utreder om ytterligare åtgärder behöver genomföras för att komma tillrätta med radonproblemen i träningslokalen.
4. Informerar samtliga som har tillträde till framförallt träningslokalen, men även övriga ytor som kan ha förhöjda radonvärden, om situationen och hur föreningen planerar att åtgärda detta samt tidsplan för detta.

Figur 1. Resultat från radonmätning i Kevingeringen 83 "källare" år 2008.

Fastighet: STENBOCKEN 1
Adress: Kevingeringen 83
Hustyp: Flerbostadshus

Det har gjorts fem mätningar varav en ligger över riktvärdet 200 Bq/m³.

Klicka på en rad för att få fram detaljer

Årtal	Årsmedel	
2008	280 Bq/m ³	☹
Våning:	Källare	
Startdatum:	2008-02-26	
Slutdatum:	2008-05-08	
Mätvärde:	270 Bq/m ³	
Våning:	Källare	
Startdatum:	2008-02-26	
Slutdatum:	2008-05-08	
Mätvärde:	316 Bq/m ³	
2008	35 Bq/m ³	😊
2008	35 Bq/m ³	😊
2008	20 Bq/m ³	😊
2008	35 Bq/m ³	😊

Källa: Danderyds kommuns radonregister <http://radon.danderyd.se/tekis.Ecos.Radon/ECOS-RadonUI.aspx?tabIndex=2&matPlatsId=23701&objectId=25246>

Med vänlig hälsning
Gunilla Rönnholm
Kevingeringen 25, 7 trappor

Styrelsens svar på motion nr 6:

Mätningar av radon utförda 2008 gjordes i 60 utrymmen fördelat över föreningens fastigheter. Flertalet mätningar gjordes i källarplanet eftersom detta normalt har förhöjda nivåer genom närheten till markradon från berggrunden. De mätningar som gjorts från våning 1 och uppåt gav värden från lägsta detekterbara nivå (<20 Bq/m³) till ca 40 Bq/m³. Mätningar från platser i markplan gav ett medel på 44 Bq/m³ och två avläsningar runt 120 Bq/m³ för en lägenhet direkt ovanpå en krypgrund med berg-i-dagen. Av de 16 mätningarna som gjordes i källarplan var medelvärdet 119 Bq/m³, där tre mätningar ensamma drar upp medelvärdet. Av dessa tre är två stycken de som omnämns i motionen (316 och 270 Bq/m³), vilka enligt mätprotokollet utförts i ett förråd i källarplan. Eftersom ett förråd inte är en plats där någon stadigvarande skall bo eller vistas kan det ej anses att förhöjda halter av radon kan detekteras i någon av föreningens fastigheter.

Som svar på motionärens 4 frågeställningar:

1. Inga åtgärder har vidtagits då mätningarna från 2008 utförts (enligt protokollet) i ett förråd. Eftersom ingen stadigvarande skall bo eller vistas i ett förråd ansågs inga åtgärder nödvändiga.
2. Föreningen kommer i samband med den sotsanering som gjordes av krypgrunden invid träningslokalen att utföra nya radonmätningar under 2017.

3. Nödvändiga åtgärder för reduktion av radonförekomst i lokaler där det stadigvarande kommer att vistas personer, kommer att göras efter genomförda mätningar.

4. Information om radonhalter, om dessa är förhöjda, kommer att delges träningsgruppen för att vidarebefordras medlemmarna vid inträde i träningsgruppen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad

Motion 7:

Motion om elektroniska portlås

Jag tycker att det skulle vara en bra idé att ha portarna låsta även på dagtid. I de flesta flerfamiljshus fungerar det alldeles utmärkt med ploppar för de boende och porttelefon för övriga.

Vänliga hälsningar
Susanna Salzedo Högman
KR 65

Styrelsens svar på motion nr 7:

Portlåsning motionerades om till stämman 2012 och det beslutades att ett nyckelsystem med s.k. "smart keys" (eller nyckelbrickor) skulle testas i träningslokalen som ett pilotprojekt. Detta föll väl ut och nyckelbrickslås infördes även till tvättstugor och grovsoprum under 2015.

Styrelsen är positiv till motionärens förslag, men innan den införs på bredare bas menar styrelsen att vi måste prioritera kommande underhåll för värme, vatten, luft och avlopp. Dessutom måste vårt interna virtuella nätverk testas i större skala, så att porttelefoner med fjärröppning av entréportarna kan göras med en enkel och robust lösning.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad

Motion 8:

Motion om nedtagande av gamla träd

Vi måste ta säkerheten på allvar, innan det händer allvarliga olyckor. Med tanke på de senaste årens alla nedfallna grenar från gamla tallar i vår nära omgivning, vill jag föreslå för stämman, att de gamla träden tas bort och eventuellt ersätts med nya. Jag tycker om träd, och vi behöver dom, men säkerheten måste gå före. Ljus och sol är också viktigt för oss.

Jag var själv nära, ca 1 meter, från att träffas av en fallande gren i november. Jag blev fruktansvärd rädd, ett riktigt trauma för min del. Hade jag träffats, kan man ju bara spekulera om vad som hade kunnat hända.

Från min balkong såg jag senare att en gren hade knäckts och var nära att ramla ned. Detta var svårt att se nedifrån, även om jag visste var det var. (Det hjälper alltså inte alltid att titta upp för att upptäcka faran för fallande grenar.) Området spärrades av och kunniga personer kom och tog ned grenen på ett säkert sätt. De sa också att våra träd är alldeles för gamla och sköra, och borde ha varit utbytta för länge sen. Att grenar lätt bryts av när det kommer mycket snö eller vind det vet vi ju. Jag har sett att mycket har tagits bort på sistone, vilket är jättebra, men det är för mycket kvar som vi är tvungna att gå under för att röra oss i närområdet.

Även om det görs besiktningar kan vi tydligen inte lita på att faror upptäcks. Det har ju bevisats med råge de senaste 3 åren. Vårt klimat har kanske ändrats, det tyder på att vi får leva med mycket vind även i framtiden.

En annan aspekt med just tallar är de ständigt fallande kottar som man trampar på och stukar anklarna. Så har vi även dessa allstäds närvarande barren som skräpar ned på balkonger etc. och sen förstör dammsugare.

Lill-Ann Lövstuhagen
Kr 35

Styrelsens svar på motion 8:

Styrelsen tar säkerheten på största allvar. Träden som står på vår mark fanns här långt innan det byggdes fastigheter och bildade då en skog där näringen i jorden var god. Nu efter ytterligare 60 år och påverkan av den ursprungliga miljön genom bebyggelse, asfalt, avgaser, etc. har många träd, speciellt tallar, varit illa och vissa har fått röta inuti stammen, samt att många grenar av naturliga skäl och/eller pga av tung snö blivit svaga. Att det är svårt för en lekman att se om ett träd är av god vigör eller icke är sant då det behövs arborister för det och att de klättrar upp i trädet för korrekt analys.

Att vistas under och vid träd kan alltid innebära en risk med nedfallande grenar, kottar, barr och löv och det är tyvärr något som man alltid behöver ha i åtanke. Styrelsen har därför låtit fälla/beskära träd i anslutning till gångvägar och lekplatser.

Styrelsen har sedan 2015 gjort en nystart av mark och trädgård där ambitionen och syftet är att ta bort undermåliga träd och buskar och istället ge plats för nya, starka och välmående träd och buskar. Fällning och beskärning av träd och buskar sker löpande i samråd med arborister och trädgårdsleverantör.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad

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

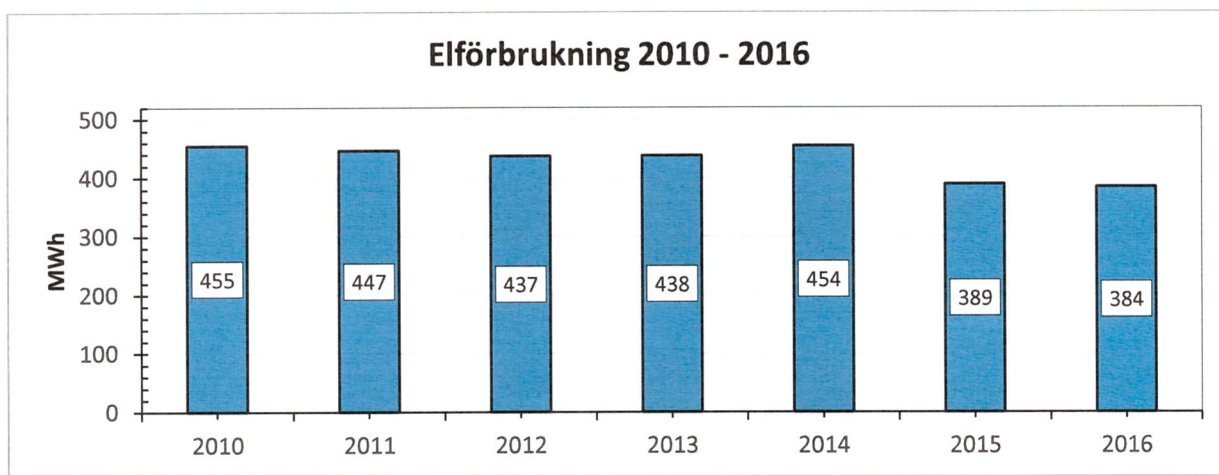
Åtgärder Underhåll	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stamreovering/ Relining	2 600	11 500	11 300	1 800					
Breddning av p-platser, el- eller laddstolpar									
Fönster									
Fasader och balkonger, översyn och underhåll		600				600			
OVK-besiktning (vart 6:e år)			450						480
Översyn/Föryngring Mark & Trädgård	180			250					
Byte/komplettering av tvättutrustning	100		200						
Garagegolv, kontroll och underhåll		700		800					
Garageportar, kontroll och underhåll				170					
Målning Trapphus	110								
Byte ytterlampor - LED	150								
Uppgradering lekplatser	130								
Byte och lagning av källardörrar	90								
År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025

Bilaga 6 - Förbrukning

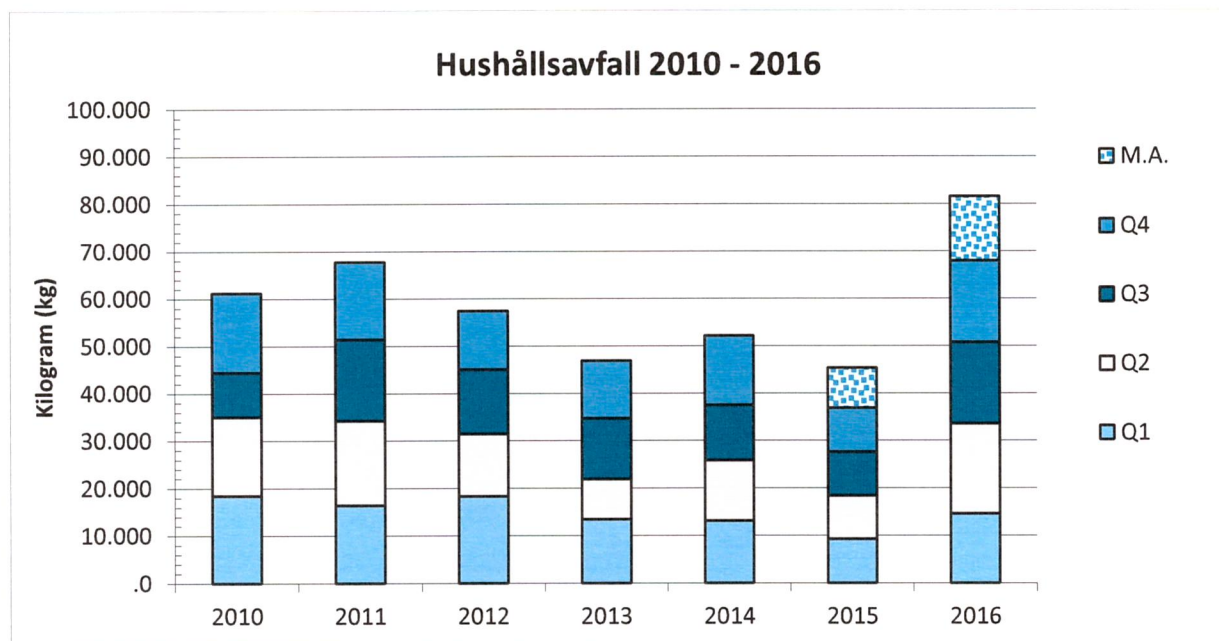
I följande bilaga återfinns sammanställningar av förbrukning och hushållsavfall under åren från 2010 fram till och med 2016. Följande poster finns redovisade:

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

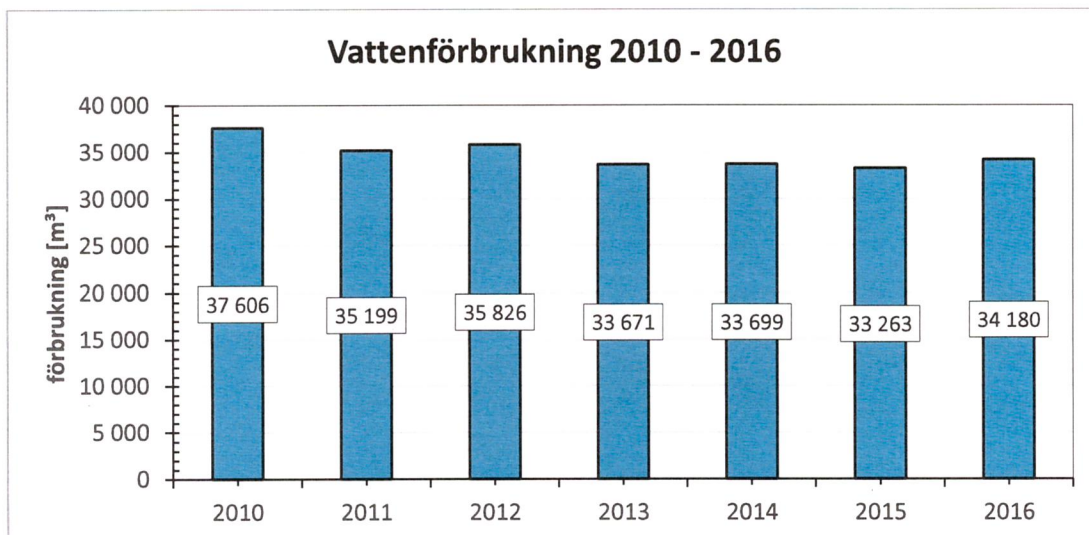
Elförbrukning (Sveriges Energi/EON)



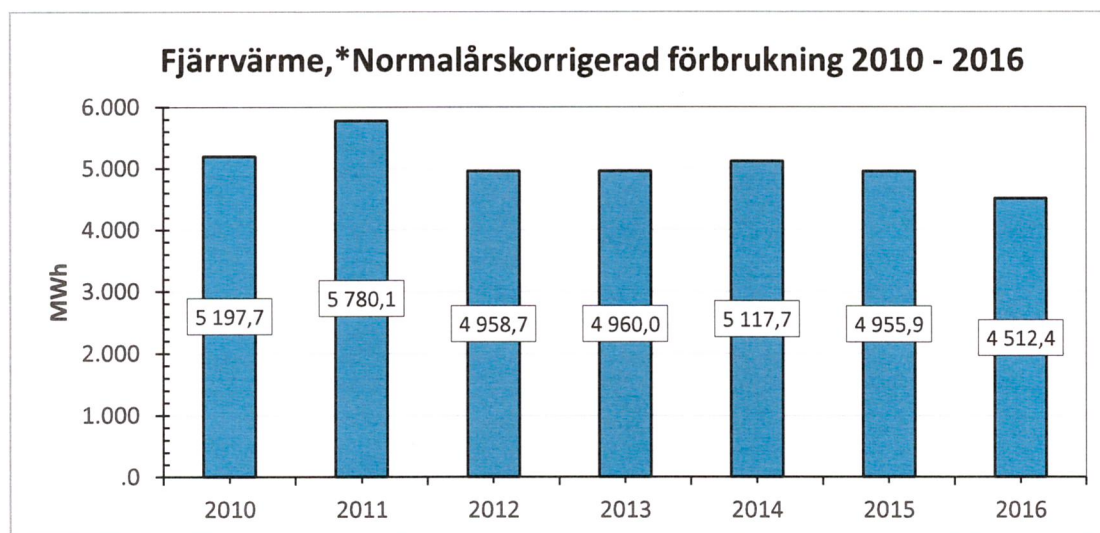
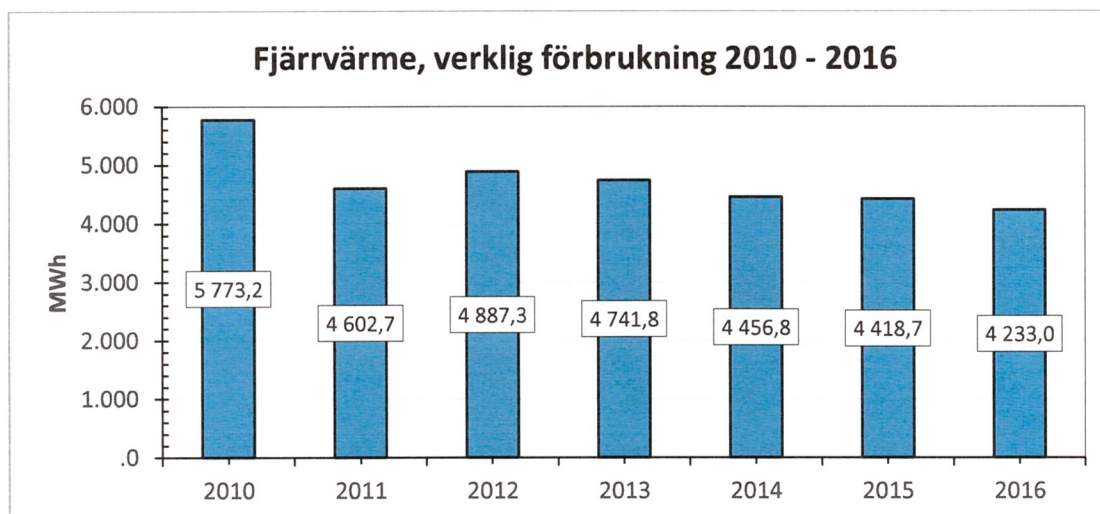
Hushållsavfall (Sita)



Vatten (Roslagsvatten)

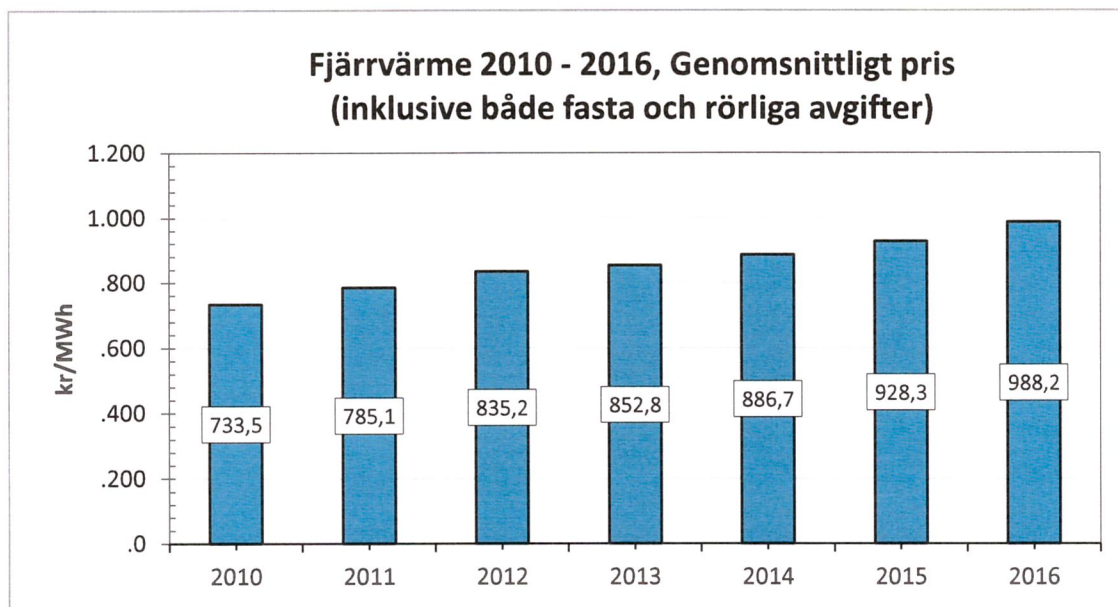


Fjärrvärme (Norrenergi)



*Vid normalårskorrigering 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 2010.



Vid jämförelse av 2010 års genomsnittliga pris med 2016 års visar det en ökning med cirka 35 %.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VÄNDKRETSEN

KEVINGERINGEN 41 182 50 DANDERYD

Tel 08-755 41 13

www.vandkretsen.se