



ÅRSREDOVISNING 2018



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 avlämningsammanträdet 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 2018

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
Anna Hellberg
Carolina Olsson
Anders Rosenberg
Carl Troili
Pege Abrahamsson

Suppleanter

Anton Estam

Revisorer

Ordinarie

Mathias Forssmark
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Suppleanter

Vid behov
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Carin Berg

Gun Kellam

Valberedning

Lottie Neumüller
Maud Randel
Tomas Wulfig

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018. Närvarande vid stämman var 70 personer och röstlängden fastställdes till 63 stycken röstberättigade varav 2 med fullmakt.

Föreningen har 415 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, 208 parkeringsplatser samt 62 garage. Under året har 41 bostadsrätter (ca 10 procent) överlåtit.

Av fastigheternas yta upptar bostäder ca 27 120 m², lokaler 980 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 319 957 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
Upphandling och förberedelse ny förvaltning	25%
Ekonomi, budget, deklaration, årsmöten	25 %
Mark o Trädgård	10 %
Bygg, Installation, IT, TV, bredband	10 %
Information o red. arbete	10 %
Administration o juridik	20 %

Administration

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandling av teknisk och ekonomisk förvaltning

Under året har upphandling av nya förvaltningstjänster rörande administrativ och teknisk förvaltning, drift och underhåll av byggnader samt ekonomisk förvaltning gjorts.

Som underlag till inkomna offerter har först ett förfrågans- och offertunderlag samt mallar för avtal tagits fram i samråd med en extern konsult, Thomas Miller. Underlaget har gjorts enligt gällande praxis för fastighetsförvaltning och anpassats för de krav som föreningen har.

Utifrån ett större urval togs slutligen fyra stycken offerter som granskades närmare och valet av leverantör gjordes på grundval av: tjänsteutbud, kvalitet och pris. Referenser och personliga intervjuer med lämpliga leverantörer genomfördes och styrelsen beslutade efter detta att tilldela uppdraget till Adex / Fastum. Bakgrund till detta arbete var bl a att Kosta Nassikas, KN Fastighets- och Allservice AB, gått i pension samt att styrelsen velat förbättra administrativa rutiner i föreningen.

Bygg

Inga väsentliga åtgärder har genomförts under året.

Mark och Trädgård

För att säkerställa att input från medlemmarna om bostadsrättsföreningens grönområden tagits tillvara genomfördes under året två medlemsmöten, 22 april samt 14 november, då de boende fick möjlighet att framföra sina synpunkter. Exempel på åtgärder som genomförts är borttagande av de stora buskarna i hörnan vid KR25.

Under våren byggdes både den nya lekställningen "Panther" och ny lekstuga på lekplatsen framför KR13-17. Detta firades med en välbesökt invigning 29 maj då barnen i området även fick rösta fram ett namn på lekstugan. Det vinnande bidraget blev "Guldstugan".

I enlighet med den trädpolicy som styrelsen tog fram under året genomförde en arborist en översyn av områdets alla träd. Detta resulterade i en femårsplan för området, planen är uppdelad i tre olika prioriteringsgrupper: omedelbar åtgärd, inom tre år samt inom fem år. 12 träd behövde hanteras omedelbart så de fälldes under året. Beslut togs även avseende att återplantera ett träd.

Under året togs även beslut att avsluta trädgårdsföreningen KING då intresset bland medlemmarna har varit lågt.

Städning

En översyn av samarbetet med Marie Puts & Städ har gjorts under året vilket bland annat har resulterat i beslut om storstädning av tvättstugorna, entrémattor under vintermånaderna, tilläggstjänster i form av rensning av galler utanför entréerna, fönsterputs av entrédörrarna samt tvätt av listerna i trapphusen.

Installationsunderhåll

Relining

Projektet fortsattes av Röranalys under året med KR 63-65 vecka 20-21, KR 57-61 vecka 22-24, KR 53-45 vecka 25-34, KR 37-29 vecka 35-42 och KR 9-23 vecka 43-51. Kontrakt tecknades i

september 2017 för stamreovering av hela föreningen mellan februari 2018 – juni 2019. Arbetet har under året hållit tidplan och budget.

Föreningens långsiktiga underhållsplan för fastigheter och mark har uppdaterats och bifogas i denna årsredovisning i kortform, se bilaga 6.

TV och Bredband, IT

Under året har vi haft färre störningar med vårt lokala nätverk än 2017.

Miljö

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

Grovsoprummet gjordes under året om till återvinningsrum.

Styrelsen har tagit fram statistik över förbrukning av el, vatten och värme under 2018 och föregående år, vilket framgår av bilaga 7.

Trivsel

Medlemsaktiviteter

Föreningen har haft grupper för följande aktiviteter:

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

Information

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

För att få ut information snabbt har anslag i portar även satts upp vid behov. Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt.

Reglerna för ombyggnation reviderades under året.

Föreningen har arbetat med GDPR och säkrat information på hemsidan, i övriga system och mot våra leverantörer.

Ekonomi

Fjärrvärmens är som tidigare föreningens enskilt största utgiftspost. Fjärrvärmekostnaden slutade på 4,2 MSEK vilket var en smärre ökning mot 2017.

För att kompensera för årliga kostnadsökningar av driftskostnader höjdes årsavgiften med 2 % från om med juni 2018. Utgifter för relining som drivits under 2018 uppgår till 16 161 587 kr. Avskrivningstiden för detta är 25 år, dvs 4 % skrivs av per år. För att hantera kassaflödet har Föreningen under året utverkat ett lånelöfte på 20 MSEK, varav 5,6 MSEK har lyfts under 2018.

Årets slutliga resultat blev en vinst på **2 502 691 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	11 818 781	2 622 879	36 788 118
Inbetalda insatser					
Upplåtelseavgifter					
Avsättning rep.fond enl.stämmobeslut			2 622 879	-2 622 879	
Uttag rep.fond enl.stämmobeslut					
Disposition enl.stämmobeslut					
Årets resultat				2 502 691	2 502 691
Vid årets slut	12 266 260	10 080 198	14 441 660	2 502 691	39 290 809

Förslag till behandling av ansamlad vinst/förlust

Från föregående år balanserad vinst	+ 2 622 879
Avsättning till yttre reparationsfond	- 2 622 879
Uttag ur yttre reparationsfonden	0
Årets vinst	+ 2 502 691
Ansamlad vinst	<u>+ 2 502 691</u>

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad vinst

Avsättning till yttre reparationsfond föreslås till	+ 2 502 691
Uttag ur yttre reparationsfond	0
Att balansera i ny räkning	<u>0</u>
	<u>+ 2 502 691</u>

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

Nyckeltal (kr/ m ² och år)	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter						
Årsavgift	539,08	528,6	522,7	512,8	497,4	490,5
Lokalhyror	813,03	574,4	604,7	659,4	613,1	603,5
Lån/kvm	198,19	0	0	0	0	0

Nyckeltal för intäkter 2018 är beräknade efter 27 120 m² respektive 980 m².

Nyckeltal för intäkter 2017-2014 är beräknade efter 27 074 m² respektive 1 026 m².

2013 nyckeltal för intäkter ovan är beräknade efter 26 980 m² respektive 1 120 m²

Driftskostnad/kvm	318,65	305,4	305,9	293,1	293,8	292
Fjärrvärme	145,96	144,1	144	138,3	136,1	139,5
Vatten	22,55	18,1	25,3	26,3	25	24

Nyckeltal för kostnader 2018 är beräknade efter 29 050 m² uppvärmd yta

I nyckeltalet driftskostnad ovan ingår inte kostnader för fastighetskatt och förvaltning

Nettoomsättning	16 840 533	16 387 214	15 943 107	15 737 298	15 231 884	14 978 544
Balansomslutning	50 118 897	40 441 304	36 984 947	33 203 115	30 532 388	25 455 250
Soliditet	78%	91%	85%	88%	88%	85%
Resultat efter finansiella poster	2 502 691	2 622 879	2 706 441	2 448 580	2 671 401	2 313 635

RESULTATRÄKNING	NOT	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>16 840 533</u>	<u>16 387 214</u>
		16 840 533	16 387 214
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-10 207 662	-9 811 909
Löpande underhåll		-765 397	-645 233
Periodiskt underhåll	3	-376 186	-1 162 916
Övriga externa kostnader	4	-306 001	-405 981
Personalkostnader och arvoden	5	-925 425	-855 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-1 731 485</u>	<u>-1 083 882</u>
		-14 312 156	-13 965 708
Rörelseresultat		2 528 378	2 421 506
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Rearesultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	213 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-25 687</u>	<u>-12 222</u>
		-25 687	201 373
Resultat efter finansiella poster		2 502 691	2 622 879
Årets resultat		2 502 691	2 622 879

BALANSRÄKNING

NOT 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

7

Byggnader och mark	10 100 000	10 350 000
Övriga anläggningstillgångar byggnad	16 072 430	16 665 040
Pågående nyanläggningar	20 042 451	4 724 168
Summa materiella anläggningstillgångar	46 214 881	31 739 208

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	0	6 271
Övriga fordringar	8 28 565	22 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 332 592	417 927

Summa kortfristiga fordringar 361 157 447 008**Kassa och bank** 3 542 859 8 255 088**Summa omsättningstillgångar** 3 904 016 8 702 096**SUMMA TILLGÅNGAR** 50 118 897 40 441 304

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Insatskapital		12 266 260	12 266 260
Upplåtelseavgifter		10 080 198	10 080 198
Fond för yttre underhåll		14 441 660	11 818 781
Summa bundet eget kapital		36 788 118	34 165 239
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 622 879	2 706 441
Avsättning yttre reparationsfond		-2 622 879	-2 706 441
Årets resultat		2 502 691	2 622 879
Summa fritt eget kapital		2 502 691	2 622 879
Summa eget kapital		39 290 809	36 788 118
Långfristiga skulder			
Långfristigt lån	10	5 289 000	0
Summa långfristiga skulder		5 289 000	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	280 000	
Leverantörsskulder		1 797 148	842 418
Skatteskulder		27 122	16 677
Övriga skulder	11	31 417	71 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 403 401	2 722 546
Summa kortfristiga skulder		5 539 088	3 653 186
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		50 118 897	40 441 304

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens säte är i Danderyd i Stockholms län.

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter	14 619 848	14 312 564
	Hyror	2 083 186	1 878 446
	Överlåtelseavgifter	38 796	45 100
	Pantavgifter	28 605	31 453
	Övriga intäkter	<u>70 098</u>	<u>119 651</u>
	Nettoomsättning	16 840 533	16 387 214

Not 2 Drift	2018	2017
Fjärrvärme	4 240 177	4 184 940
Vatten & avlopp	655 104	526 758
El belysning	665 283	528 488
Bredband	435 752	435 748
Kabel-TV	448 291	498 486
Sophantering	411 748	426 877
Snöskottning	61 871	61 139
Städkostnader	464 237	468 586
Fastighetsskötsel	591 636	613 953
Trädgårdsskötsel	757 606	629 913
Förvaltningskostnader	321 038	322 493
Fastighetsskatt	629 735	618 047
Försäkringar	<u>525 185</u>	<u>496 481</u>
Summa	10 207 662	9 811 909

Not 3 Periodiskt underhåll	2018	2017
Allmänna utrymmen	11 426	248 663
Yttre underhåll	0	9 375
Mark & Trädgård	111 771	385 197
Avlopp	33 975	53 500
Värme ombyggnad och justering	3 300	375 000
Tvättstuga	13 588	0
Smart Keys systemet	69 972	64 581
Övrigt	<u>132 154</u>	<u>26 600</u>
Summa	376 186	1 162 916

Not 4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Revisionsarvode	90 201	82 960
Konsultarvode	41 175	49 000
Kontorsomkostnader	<u>174 625</u>	<u>274 021</u>
Summa	306 001	405 981

Not 5 Personalkostnader

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

Löner, ersättningar, pensionskostnader och övriga sociala kostnader har belastat årets resultat med 913 947 kr.

Styrelse	2018	2017
Styrelsearvoden	319 957	288 482
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	350 514	337 134
Pensionskostnader	32 176	31 332
Sociala kostnader	<u>211 300</u>	<u>194 863</u>
Summa	913 947	851 811

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader	13 841	0
Övriga finansiella kostnader	<u>11 846</u>	<u>12 221</u>
Summa	25 687	12 221

Not 7 Byggnader

	2018-01-01- -2018-12-31	2017-01-01- -2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000

Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 650 000	-14 400 000
Årets avskrivningar	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 900 000	-14 650 000

Övriga anläggningstillgångar byggnad

Till övriga anläggningstillgångar räknas nybyggnation tvättstuga, utbyte av radiatorer och ombyggnad av vicevärdskontoret

	2018-01-01- -2018-12-31	2017-01-01- -2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 661 621	19 053 637
Årets investeringar	<u>45 571</u>	<u>607 984</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 707 192	19 661 621

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 996 580	-2 359 538
Årets avskrivningar	<u>-638 181</u>	<u>-637 042</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 634 761	-2 996 580

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

Pågående nyanläggningar

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 921 007	1 782 388
Årets investeringar	<u>16 161 587</u>	<u>3 138 619</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 082 594	4 921 007

Ingående ackumulerade avskrivningar	-196 840	0
*Årets avskrivningar	<u>-843 304</u>	<u>-196 840</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 040 144	-196 840

Pågående nyanläggning avser relining. Beräknad utgift uppgår till ca 22 miljoner och projektet beräknas vara klart år 2019.

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

Bokfört värd byggnad	10 100 000	10 350 000
Bokfört värde övriga anläggningstillgångar	16 072 431	16 665 041
Bokfört värde pågående nyanläggningar	20 042 450	4 724 167
Utgående redovisat värde byggnad	46 214 881	31 739 208

Taxeringsvärde

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

	2018	2017
Bostäder, byggnad	225 000 000	225 000 000
Lokaler, byggnad	<u>5 400 000</u>	<u>5 400 000</u>
Totalt byggnad	230 400 000	230 400 000
Bostäder, mark	174 000 000	174 000 000
Lokaler, mark	<u>2 088 000</u>	<u>2 088 000</u>
Totalt mark	176 088 000	176 088 000
Totalt taxeringsvärde	406 488 000	406 488 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	5 625 000	0
------------------------	-----------	---

Not 8 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	<u>28 565</u>	<u>22 810</u>
Summa	28 565	22 810

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
SBC	12 140	11 900
Securitas	6 600	6 300
Nordeuropa försäkring	197 409	180 239
Söderberg & Partners	42 780	38 640
A3 (Alltele)	73 663	73 663
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>0</u>	<u>107 185</u>
Summa	332 592	417 927

Not 10 Långfristiga skulder

<u>Inteckningslån</u>	<u>ränta</u>	<u>belopp</u>	<u>ränteändr.dag</u>	2018-12-31	2017-12-31
<u>Stadshypotek</u>					
Lån 02-475110	0,500%	5 569 000	2019-01-08		
Summa lån				5 569 000	0
Varav långfristig del				5 289 000	0
Varav kortfristig del				280 000	0

Rörlig ränta, 3 månaders. Angivna räntenivån avser ränta per 18-12-31.
Beräknad amortering är 224 000 årligen. 2018 gjordes amortering om 56 000 kr.

Not 11 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	7 592	61 445
Depositioner	23 825	10 100
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	31 417	71 545

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen elkostnad	92 049	65 749
Upplupen värmekostnad	593 012	595 015
Upplupen sophämtning	91 082	104 733
Upplupet arvode	177 915	14 000
Upplupna sociala avgifter inklusive semesterlöneskuld	124 261	116 494
Upplupet revisionsarvode	65 000	65 000
Övriga upplupna kostnader	1 080 491	1 079 216
Förutbetalda intäkter	<u>1 179 591</u>	<u>682 339</u>
Summa	3 403 401	2 722 546

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

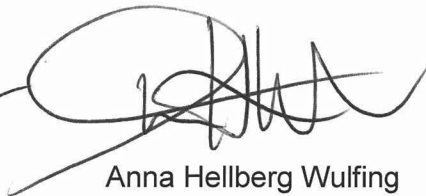
Projektet med reliningen fortsätter under 2019. Arbete beräknas vara färdig under 2019 och kostnad för hela projektet beräknas till cirka 22 miljoner kr.

UNDERSKRIFTER

Danderyd 2019-04-24



Alf Svensson
Ordförande



Anna Hellberg Wulfing



Pege Abrahamsson



Anders Rosenberg



Karolina Olsson



Carl Troili

Vår

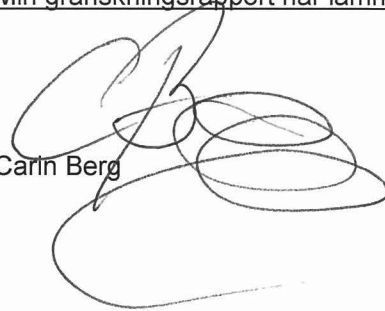
Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30

Gravt Thovten Sweden AB

Mathias Forssmark
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats 2019-04-29

Carin Berg



Granskningsrapport

Org.nr 716400-1203

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2018.

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

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

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Danderyd den 29/4 2019

Carin Berg

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned to the right of the printed name '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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisorssed 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 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 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.

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 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

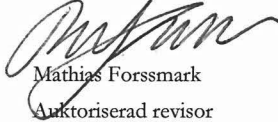
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 30 april 2019



Mathias Forssmark
Auktoriserad revisor

Bilaga 1 - Större färdigställda projekt under perioden 1987 – 2018

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.

Bilaga 2 – Förslag på ny styrelse

VALBEREDNINGEN 2019

Bostadsrättsföreningen Vändkretsen

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer 2019/2020.

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

Valberedningen föreslår en temporär utökning 2019/2020 på grund av 2 stycken aviserade avgångar 2020/2021. Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter 2019/2020 skall fastställas till åtta ledamöter och en suppleant.

Ordförande:	Alf Svensson	1 år omval
Styrelseledamöter	Pege Abrahamsson	1 år kvar på mandatperioden
	Anders Rosenberg	2 år omval
	Carolina Olsson	2 år omval
	Anton Estam	1 år nyval
	Christer Hultman	2 år nyval
	Yvonne Eliasson	2 år nyval
	Olle Reichenberg	1 år nyval
Styrelsesuppleanter	Carl Troili	1 år nyval
Revisorer	Grant Thornton Sweden AB, ansvarig revisor Mathias Forssmark	2 år nyval
	Carin Berg	1 år kvar på mandatperioden
Revisorssuppleanter	Suppleant via Grant Thornton vid behov	
	Gun Kellam	2 år omval

Valberedningen 2018/2019 har bestått av:

Lottie Neumüller (sammankallande), Maud Randel och Tomas Wulfing

Förslag valberedning 2019/2020:

Lottie Neumüller (sammankallande), Maud Randel och Anders Svensson

Bilaga 3 – Budget 2019 jämfört med utfall 2018 och 2017

	2018	2017	Budget 2019
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	14 619 848	14 312 564	14 766 046
Hyror	2 083 186	1 878 446	2 075 000
Överlåtelseavgift	38 796	45 100	40 000
Pantheringsavgifter	28 605	31 453	30 000
Övriga intäkter	70 098	119 651	70 000
Summa rörelsens intäkter	16 840 533	16 387 214	16 981 046
Rörelsens kostnader			
Underhåll			
Löpande underhåll	-765 397	-645 233	-912 000
Periodiskt underhåll	-376 186	-1 162 916	-2 295 000
	-1 141 583	-1 808 149	-3 207 000
Driftskostnader			
Fjärrvärme	-4 240 177	-4 184 940	-4 400 000
Vattenavgifter	-655 104	-526 758	-650 000
EL-belysning	-665 283	-528 488	-665 000
Bredband	-435 752	-435 748	-450 000
Kabel-TV	-448 291	-498 486	-450 000
Sophantering	-411 748	-426 877	-375 000
Snöskottning	-61 871	-61 139	-150 000
Städkostnader	-464 237	-468 586	-550 000
Fastighetsskötsel, material	-11 476	-16 346	-40 000
Fastighetsskötsel	-591 636	-597 607	-1 035 000
Trädgårdsarbete	-757 606	-629 913	-700 000
Fastighetsförsäkring	-525 185	-496 481	-570 000
	-9 268 366	-8 871 369	-10 035 000
Personalkostnader			
Löner och ersättningar	-350 514	-570 198	-93 321
Arbetsgivareavgift, m m	-243 476	-230 170	-56 000
Övriga personalkostnader		0	-10 000
	-593 990	-800 368	-159 321
Administration			
Kontorsomkostnader	-174 625	-274 021	-234 000
Styrelsearvoden	-319 957	-55 417	-350 000
Revisionsarvoden	-90 201	-82 960	-90 000
Förvaltningskostnader	-321 038	-322 493	-295 000
Övriga konsultarvoden	-41 175	-49 000	-70 000
	-946 996	-783 891	-1 039 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	-1 731 485	-1 083 882	-1 769 300
	-1 731 485	-1 083 882	-1 769 300
Räntekostnader			
Fastighetsskatt	-25 687	201 371	-70 000
	-629 735	-618 047	-650 000
	-655 422	-416 676	-720 000
Summa rörelsens kostnader	-14 337 842	-13 764 335	-16 929 621
ÅRETS RESULTAT	2 502 691	2 622 879	51 425

Bilaga 4 – Uppföljning av 2018 års motioner

Motion nr 7

Motion avseende uppsättning av digital/a hastighetsvarnare

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

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

Maud Randel

Kevingeringen 12

Styrelsens svar på motion 7:

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

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Bifalla motionen enligt styrelsens svar.

Uppföljning: Styrelsen har under året varit i kontakt med kommunen ett flertal gånger. Något svar från kommunen när eller om vi kommer få en digital hastighetskamera har vi inte fått. Styrelsen har även tagit in pris på inköp av egen fartkamera. Denna skulle kosta cirka 30 000 kr exklusive installation och underhåll. Styrelsen undersöker möjlighet till fartgupp eller tydligare skyltning som alternativ.

Motion nr 8

Motion avseende hävning av grillförbud i Hästskon

Hästskon är en härlig plats att sitta i en varm sommarkväll och skulle vara en bra plats för grillning.

För att minska os från grillningen kan styrelsen besluta om förbud att använda tändvätska och att man istället använder sk skorstenar när man tänder grillen. Man kan också fundera över om föreningen kan ställa ut två större allmänna grillar samt en speciell korg där man kan lägga sitt kol när man är klar.

Förslag att stämman beslutar att häva grillförbudet i Hästskon och att styrelsen tar fram bestämmelser i linje med förslaget ovan.

Maud Randel

Kevingeringen 12

Styrelsens svar på motion 8:

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

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Avslå motionen.

Uppföljning: Styrelsen har skickat ut en enkät till alla boende i föreningen enligt beslut från förra stämman. 74 av 415 har röstat i enkäten. Enkätens utfall var 40 Nej och 34 Ja att tillåta grillning i Hästskon.

Styrelsens svar i denna fråga:

Mot bakgrund av styrelsens svar på tidigare motion och resultatet av enkätundersökningen (40 Nej och 34 Ja) finner styrelsen att nuvarande ordningsregler inte ska ändras. Detta innebär att det är fortsatt tillåtet att grilla på solberget, vid runda bordet utanför föreningslokalen 79/81, KR43 med egen utrustning samt på grillberget där det finns fasta grillplatser men däremot inte i Hästskon.

Motion nr 4**Motion avseende övernattnings/gästlägenhet**

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

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

Maud Randel

Kevingeringen 12

Styrelsens svar på motion 4:

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

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

Uppföljning: *Tilltänkt lokal för övernattningslägenheten av ett förråd över lilla tvättstugan har undersökts men funnits omöjlig att använda då takhöjden är för låg. Förutom detta fanns andra större brister såsom att fönsterytan måste förstöras vilket kräver ingrepp i fasaden, avlopp måste flyttas etc. Uppskattat kostnad för ombyggnation exklusive bilning är ca 800 000 SEK. Andra lämpliga lokaler har inte hittats.*

Styrelsens svar i denna fråga:

Styrelsen har beslutat att inte gå vidare med tilltänkt lokal utan fortsatt hyra ut den som förråd.

Bilaga 5 – Motioner

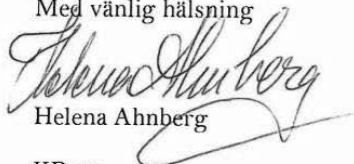
Motion nr 1

Nya lampor/husnummer utanför portarna

De plastlampor, med husnummer, som sitter utanför portarna är väldigt tråkiga. Plasten har gulnat och de ser allmänt trista ut.

Mitt förslag är att de byts ut till nya. Portnumret finns ju redan på skyltar över varje port, så det kanske kan räcka med snygga lampor utan siffror.

Med vänlig hälsning



Helena Ahnberg

KR 49

Styrelsens svar på motion 1:

Styrelsen har gjort en inventering av befintlig utebelysning. Trots åldersslitage kan inte belysningen anses vara så dålig att det är motiverat att byta ut alla lampor. Ett byte innebär även arbete med putsen på fasad. Siffror som saknas eller är skadade kan dock bytas.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Avslå motionen

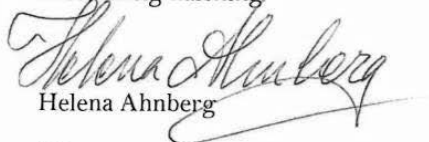
Motion nr 2:

I "vår" portuppgång, KR 49 är det väldigt smutsigt på väggarna i själva trapphuset under ledstängen. Likaså är alla lister nere i entrén fulla med damm och smuts.

Mitt förslag är att man anlitar en städfirma som fräschar upp i de portar som ser ut på liknande sätt.

Ett dyrare alternativ är att måla om. Den gula färgen är inte speciellt snygg. Eftersom trappor och golv är i grå sten så skulle det vara väldigt snyggt att måla om det gula till en vacker blå färg.

Med vänlig hälsning



Helena Ahnberg

KR 49

Styrelsens svar på motion 2:

Styrelsen avser att genomföra en inventering av trapphusen efter det att relining är genomförd i alla hus för att i de fall tvätta väggar som är smutsiga. Bättringsmålning av trapphusen genomfördes under 2016 och 2017. Adex kommer under 2019 att ta fram en detaljerad underhållsplan utifrån de behov de ser att föreningen behöver de närmaste åren.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

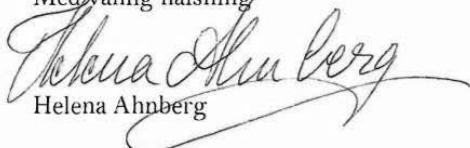
Motion nr 3

Fimpar i rabatten utanför KR 49

Nu när snön försvunnit så ser planteringen utanför KR 49 (kanske även utanför andra portar) ut som en askkopp.

Förslaget är att sätta upp en snygg skylt vid entrén som uppmanar folk att slänga fimparna (efter att de släckts ordentligt) i soptunnan. Eller allra helst gå en bit från huset för att röka.

Med vänlig hälsning



Helena Ahnberg

KR 49

Styrelsens svar på motion 3:

Att hålla snyggt omkring oss på Kevingeringen är ett ansvar för alla oss medlemmar. Styrelsen informerar i kommande AiV i frågan.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Avslå motionen.

Motion nr 4

Motion till BRF Vändkretsens årsstämma ang att välja annan plats för grillning i området än i anslutning till uteplatsen/tvättstugan vid KR 67-75

Om jag förstår det hela rätt är det idag och med BRF:ens goda minne tillåtet att (med egen medhavd grill) grilla inom blåmarkerad yta i bif illustration och som är belägen bakom KR 67-75

Med tanke på att vindarna i vår del av Sverige företrädesvis kommer från sydväst (med variation från syd till väst) är valet av denna plats direkt olämpligt vald och bör därför flyttas.

Varför detta är olämpligt framgår av de inritade pilarna och väderstrecken i bif i bild som visar i vilken riktning dofterna från grillarna sprider sig med dessa vindriktningar.

Valet av plats denna plats för grillning för alltså med sig att tvivelaktig lukt letar sig fram till såväl balkongerna som in i lägenheterna på ov adresser och som ligger inom gulmarkerat område.

Jag antar att även boende på KR 83 kan drabbas av dessa odörer vid vissa vindriktningar även om lukten troligen har blivit lite mindre koncentrerad där med tanke på avståndet till luktkällan

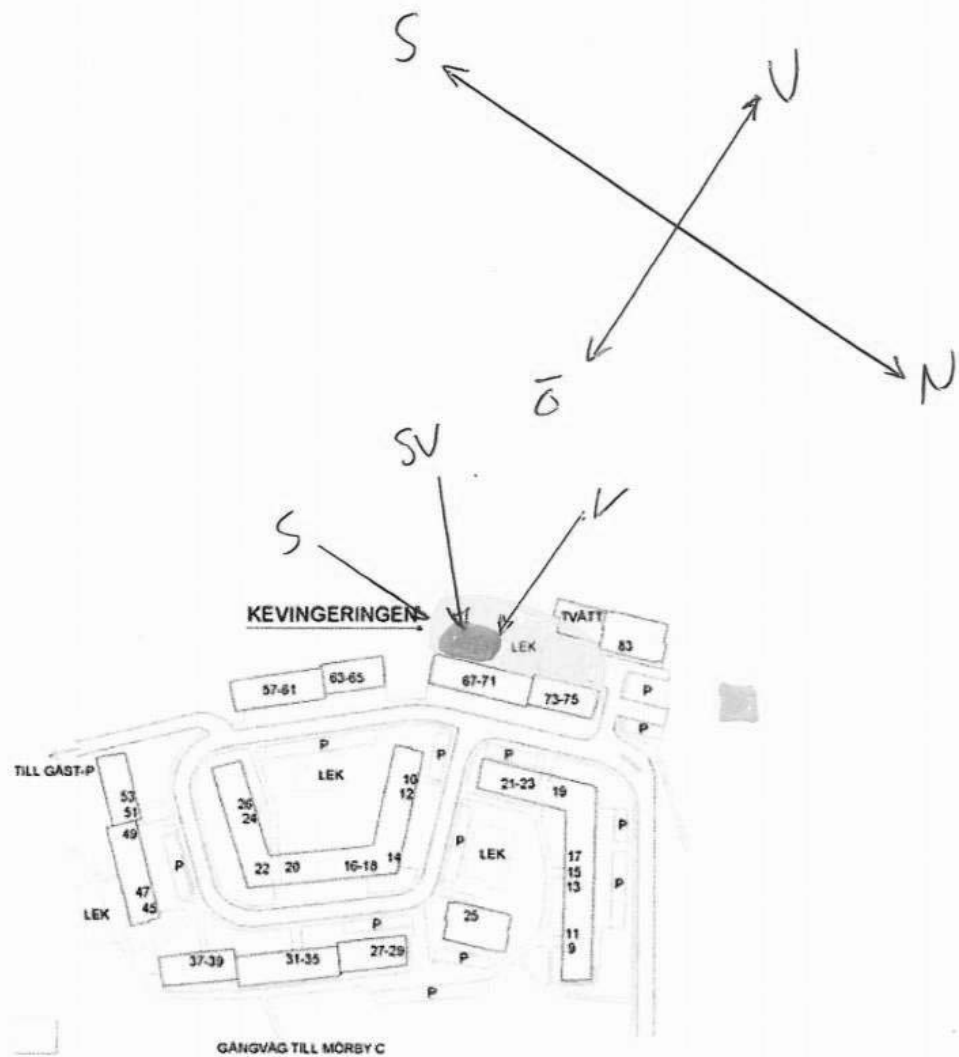
Mitt förslag är därför att koncentrera och endast tillåta grillning i detta område inom BRF Vändkretsen till den grillplats som finns på berget nedanför/norr om KR 83, se grönmarkerad yta i bif bild.

Med vänlig hälsning



Anders Svensson

KR 73



Styrelsens svar på motion 4:

Styrelsen avser inte att förändra befintliga grillplatser. Det är tillåtet att grilla på de stenbelagda ytorna framför utemöblerna på solberget vid KR79, de stenbelagda ytorna bakom KR45 och på grillberget. Det har inkommit få klagomål på grillning under de senaste åren på förekomna grillplatser.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Avslå motionen.

Motion nr 5

Motion till BRF Vändkretsens årsstämma att utreda möjligheten att förse portuppgångar med inbrottskydd

Om jag är rätt informerad ligger Danderyds kommun fortfarande bland de mest utsatta kommunerna vad gäller inbrott i bostäder.

Hur det ser ut med antalet inbrott i BRF Vändkretsen vet jag inte även om jag tror att vi har varit tämligen förskonade än så länge.

Istället för att passivt sitta och vänta på att inbrotten ökar och då stå handfallen inför situationen föreslår jag därför att styrelsen kollar igenom möjligheterna till att installera förstärkningar av de idag tämligen obefintliga skydd vi har i byggnaderna i portuppgångarna.

Kostnadsförslag för de olika alternativen bör också tas fram parallellt med de tekniska lösningarna.

Förslagen som bör tittas på är primärt att förse portuppgångar med :

- låsbara grindar som är godkända även ur ett brandutrymningshänseende.
- kodlås och därtill hörande passerbrickor som skall gälla även under dagtid

Som en konsekvens av dessa alternativ bör även en kostnadsbild tas fram för installation av postfack vid entrén.

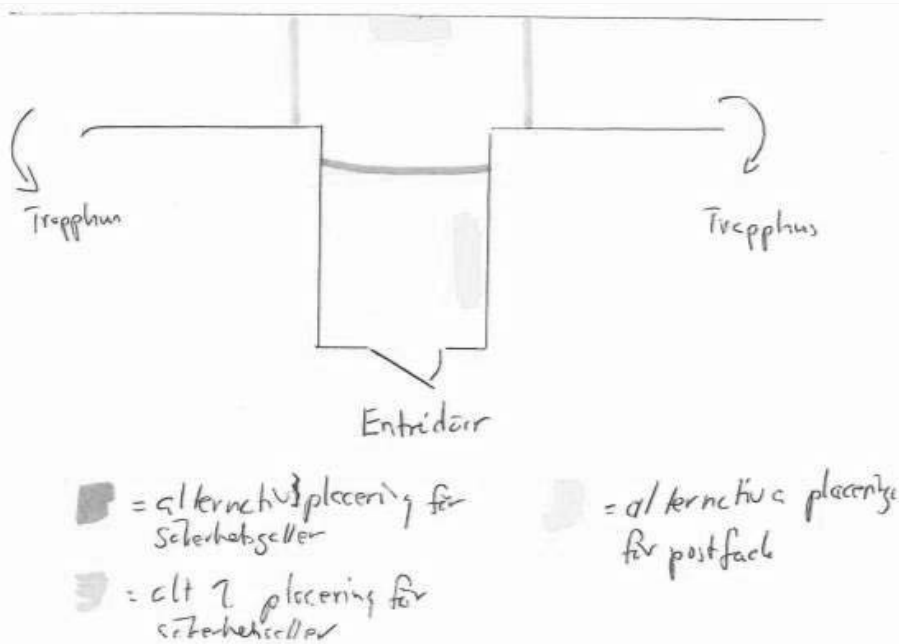
På så sätt går det att eliminera att antalet "obehöriga" som behöver ta sig in i portuppgångarna innanför säkerhetsgallret minskar drastiskt.

Förslag på alternativa placeringar av grindarna resp postfacken enligt bif principalskiss.

Med vänlig hälsning

Anders Svensson
KR 73

Principskiss för installation av
sätehetsgrindar



Styrelsens svar på motion 5:

De inbrott som skett på Kevingeringen det senaste året har skett från utsidan, det vill säga att inbrottstjuvar tagit sig in genom altaner och balkonger inte genom ytterdörrar. Inbrott i området är en ständigt angelägen fråga. Vaksamhet, det vill säga nyfikna grannar är ett väldigt bra sätt att minska inbrott som bland annat polisen rekommenderar. Tidigare har försök med organiserad grannsamverkan provats men intresset var då för dåligt.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Avslå motionen.

Motion nr 6**Bakgrund**

Mitt namn är Daniel Gäwerth med lägenhetsnummer 1223. Jag jobbar på RISE CBI Betonginstitutet och blev glad när jag äntligen fick en parkeringsplats i ett hus (garage). Det uppstod några frågor kring garaget då betong har en central plats på min arbetsplats. Vi undersöker orsaken till betongskador bland annat i garage. Först när orsak till betongskada är fastställd kan lämpliga åtgärder vidast.

Observationer

1. Sliten beläggning på betonggolvet.
2. Förseglade golvbrunnar i garage.

Tidigare delgiven information

Det finns planer att åtgärda sliten beläggning i garage. Golvbrunnarna i samtliga garage ska förseglas.

Information**Beläggning**

Lämpligt förarbete, genomförande och efterarbete bör genomföras. Detta ska kontrolleras under arbetets gång för att säkerställa att arbetet genomförs på föreskrivet sätt. En beläggning minskar kloridinträngningen i betongen om det är utfört enligt gällande normer och regler. Beläggningen bör dras upp på pelare och väggar som är ansluta till garaget/huset då detta ökar livslängden.

Golvbrunnar

Golvbrunnarna uppfyller en viktig funktion kopplat till garagets livslängd. Golvbrunnarnas funktion är att leda bort vatten med klorider (salt). När golvbrunnarna i garagen förseglas avdunstar vatten med klorider under vintertid och kloridkoncentrationen ökar. När tillräckligt hög kloridkoncentration finns vid armering börjar armeringen korrodera (rosta).

Frågor

Hur ser tidplanen ut för beläggningsarbetet i garagen?
Är samtliga garage undersökta?
Ska golvbrunnar i garagen återmonteras?
Kommer förseglingen av återstående golvbrunnar i garagen genomföras?

Daniel Gäwerth 2019-03-10

MVH: Daniel Gäwerth på Kevingeringen 59, Danderyd

Styrelsens svar på motion 6:

I planen för 2019 kommer arbete och beläggning av garagegolv att påbörjas.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

Motion nr 7

Motion till årsstämman 2019

Mot bakgrund av hur illa det ser ut utanför miljörummet vill jag föreslå att man bygger en träpallisad längs med gången, både längs med och bakom huset. Detta för att 1. hindra medlemmar att slänga sina krukor här. (Man slänger inte bara innehållet utan också själva krukorna.)/Och 2. Att möjliggöra förnyelse av buskaget som växt upp och inte längre fyller den funktion som var tänkt, dvs att skydda mot ljud och insyn mot miljöhuset. Bilägger två foton för att visa hur det ser ut just nu. Ingen rolig syn precis.

Maud Randel, kr 12



Styrelsens svar på motion 7:

Att hålla snyggt omkring oss på Kevingeringen är ett ansvar för alla oss medlemmar. Styrelsen informerar i kommande AiV i frågan.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda yrkar styrelsen avslag på motionen.

Motion nr 8

MOTION ANGÅENDE FÖRBUD MOT RÖKNING PÅ BALKONGER

Jag har ofta besvärats av cigarettök från grannen i [REDACTED]. Min granne Gunilla Moritz, lgh 1101, som också störs av cigarettöken, har sedan i somras vid ett flertal tillfällen, talat med den som bor där, om att vi upplevde oss störda av rökningen på balkongen. Hon fick då till svar att hen skulle tänka på det och försöka röka någon annanstans. Så har dock inte blivit fallet. Jag förstår att det kan vara svårt att röka [REDACTED], men som det nu är, kommer röken – som rökaren själv INTE vill ha i sin lägenhet - upp i våra sovrum, som ligger ovanför deras kök/balkong. Detta TROTS att både min balkongdörr och mitt fönster är stängda! Vädringslisten över fönstret är öppen. Det är ofta det röks både kvälls- och nattetid. Jag kan till och med vakna av röken. Jag vet inte om det skulle vara bättre om de hänger på balkongräcket, när de röker. Nu sitter/står de nära väggen. De lagar förvisso även mat med matos, som också kommer upp till oss, men det kan jag stå ut med, det sker åtminstone inte kvälls- och nattetid och det är iallafall inte HÄLSOVÄDLIGT.

Jag undrar vad jag har rätt att göra för att slippa detta, som jag mår dåligt av. Jag har kollat i ordningsregler, men där står ingenting om rökning. Det förefaller mig mycket konstigt att man inte får skaka sina sängkläder på balkongen, men man kan skapa SANITÄR OLÄGENHET för sina grannar, genom att röka så att grannen blir PASSIV RÖKARE!

Jag önskar att rökning på balkongen behandlas på samma sätt som skakning av sängkläder och mattor dvs. INTE ÄR TILLÅTEN.

Med vänliga hälsningar


Anne-Charlotte Larre


Gunilla Moritz

Styrelsens svar på motion 8:

Vad gäller bostadsrätter kan man inte förbjuda rökning i lägenheterna, på de boendes uteplatser eller balkonger såvida inte samtliga medlemmar går med på det. Ett sådant förbud innebär en inskränkning för de boende och ses som ett hinder vid en eventuell överlåtelse av bostadsrätten. Därav kravet på samtycke från samtliga.

Även om alla boende skulle gå med på förbudet är det inte säkert att föreningen skulle kunna vidta rättsliga åtgärder om någon skulle bryta mot förbudet. Det är inte säkert att brott mot bestämmelsen skulle kunna ligga till grund för förverkande av bostadsrätten.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda yrkar styrelsen avslag på motionen.

Motion nr 9

Motion till BRF Vändkretsens årsstämma att utreda möjligheten att påverka kommunen att tidsbegränsa parkeringen på Kevingeringen samt förbjuda uppställning av lastbilar på densamma.

I de flesta villaområden som angränsar till Kevingeringen (egentligen Mörby centrum !!) råder sedan lång tid tillbaka tidsbegränsningar för parkering under vardagar på dagtid för att undvika att områdena utnyttjas för infartsparkering.

Undantaget från dessa begränsningar är de i bilagan markerade områden på Kevingeringen som idag flitigt används som infartsparkering. Detta är mycket påtagligt på vardagsmorgnar.

Eftersom det redan är trångt med parkering uppe på Kevingeringen vilket försvårar för besökare/boende till Kevingeringen föreslår jag att styrelsen kontaktar Danderyds kommun för att sätta press på den att införa restriktioner för parkering i dessa områden lika dem som gäller i angränsade villaområden.

För den blåmarkerade zonen föreslår jag också att parkeringen här begränsas till att endast gälla personbilar, även nattetid. Idag står väldigt ofta lastbil(ar) uppställda här över nätter/helger.

Parkering av stora fordon i yrkestrafik hör dels inte hemma i ett bostadsområde, dels utgör de en risk då stora fordon skymmer sikten markant för bilister, cyklister och gående då det finns ett övergångsställe där många barn korsar Kevingeringen.

Med vänlig hälsning



Anders Svensson
KR 73



Styrelsens svar på motion 9:

Om parkering i backen mot Kevingeringen blir tidsbegränsad kommer det även att drabba de boende som inte dagligen tar bilen till jobbet. Vad gäller uppställning av fordon längre ner på gatan så regleras detta av kommunen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda yrkar styrelsen avslag på motionen.

Motion nr 10

Cykelrum

Föreslår att cykelrummen i år (före sommaren) städas och rensas från cyklar med punktering samt att detta genomförs rutinmässigt vart 3:e år .

Eva Alstermark
Kevingeringen 15

Bif bild från cykelrum vid 21-23



Styrelsens svar på motion 10:

Rensning av cykelförråd har tidigare utförts utan planerade intervall då det funnits befogat och eller då cykelrummen blivit överfulla. Styrelsen anser att förslaget om att göra detta med bestämda intervall var 3:e år är bra och rimligt för att öka ordning och tillgänglighet i cykelrummen. Start för detta blir 2019-2020.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Bifalla motionen enligt styrelsens förslag.

Motion nr 11

Brf motion vattenavstängning

Anslag om vattenavstängning anslås återkommande vid portarna pga renoveringsarbeten, vanligtvis anges fyra timmar avstängning. Oftast är det ändå bara ett begränsat antal lägenheter som berörs och sällan behöver det vara avstängt i fyra timmar. Men de slentrianmässiga angivelserna innebär att ett stort antal personer måste förbereda sig på att vara utan rinnande vatten en halv dag, i tex höghusen finns ca 50 lägenheter.

Jag föreslår

att det vid lägenhetsrenoveringar som kräver vattenavstängning av stammarna blir obligatoriskt att sätta avstängningsventil på inkommande vatten som första åtgärd för att minimera avstängningstiden och antalet avstängningar

att avstängning får annonseras till att vara högst en timme om inte särskilda omständigheter föreligger att det vid vattenavstängning meddelas exakt vilka lägenheter som verkligen berörs.

Med vänlig hälsning

Kjell Rosén, Kevingeringen 83



Styrelsens svar på motion 11:

Vid renovering som kräver vattenavstängning:

I "Lathund – allt du behöver veta om Kevingeringen" finns följande text: Glöm inte att placera avstängningsventiler (t.ex Ballofix) på samtliga vattenledningsrör, gärna i olika steg och i olika rum. Detta underlättar enormt vid en ev. vattenläcka i din lägenhet eller om du behöver reparera något som kräver att du stänger av vattnet till din lägenhet. Om du inte har avstängningsventiler så måste du kanske ringa jouten för att komma åt vattenavstängningen och det kostar pengar samt tar tid vilket gör att mycket vatten kan hinna rinna ut innan du hinner stänga av vattnet."

Förslaget i motionen är avstämd med föreningens förvaltare och en minskning av tiden till 2 timmar har funnits rimlig samt att man ska ange vilka lägenheter som berörs.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Bifalla motionen enligt styrelsens förslag, vattenavstängning tillåts vara 2 timmar.

Motion nr 12

Motion till Brf Vändkretsen 2019

Jag anser att all rökning på balkonger/uteplatser i anslutning till fasaden ska förbjudas. Vissa bostadsrättsföreningar har förbud att röka inom ett visst avstånd till fasaden, för att röken inte ska tränga in i lägenheter och trapphus. T ex är det inte tillåtet att stå under tak vid entréer och röka.

Första juli i sommar inträder förbud mot rökning, jag citerar:

"Riksdagen har nu antagit regeringens förslag om att förbjuda rökning på vissa allmänna platser utomhus. Bland annat gäller det **uteserveringar**, lekplatser, busskurer och perronger. Det gäller även elektroniska cigaretter."

- Jag kan inte själv välja en annan balkong att sitta på och undkomma grannars rökning. Öppnar jag balkongdörren för att vädra kommer röken raskt in i lägenheten. Jag känner mig kringskuren i mitt boende.

Vidare anser jag att skyltar med förbud för rökning i anslutning till friskluftsintag skall sättas upp. Jag har haft problem med att det luktar rök i min lägenhet och fått till svar att det förmodligen kommer in via friskluftsintaget.

Danderyd 2019 03 15



Birgitta Samuelsson

KR24 3 tr

(Kevingeringen 24, 3 tr, 182 50 Danderyd)

Styrelsens svar på motion 12:

Vad gäller bostadsrätter kan man inte förbjuda rökning i lägenheterna, på de boendes uteplatser eller balkonger såvida inte samtliga medlemmar går med på det. Ett sådant förbud innebär en inskränkning för de boende och ses som ett hinder vid en eventuell överlåtelse av bostadsrätten. Därav kravet på samtycke från samtliga.

Även om alla boende skulle gå med på förbudet är det inte säkert att föreningen skulle kunna vidta rättsliga åtgärder om någon skulle bryta mot förbudet. Det är inte säkert att brott mot bestämmelsen skulle kunna ligga till grund för förverkande av bostadsrätten.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda yrkar styrelsen avslag på motionen.

Motion

ANKOM
2019-03-15

1 tvättmaskin
1 torktumlara
i vardera tvättstugor ska vara
allervänliga.

=

inga tvättmedel med parfym
inga sköljmedel
inga djurägare får använda

=

glada allergimedlemmar 😊

Era-Maria Jungfeldt
Kvr 33

Jungfeldt

Styrelsens svar på motion 13:

Åtgärder enligt förslag är svårt att praktiskt genomföra och kontrollera så att det får avsedd effekt. I tvättinstruktionerna finns en anvisning om att man ska hålla rent efter sig och bland annat rengöra tvättmedelsfacken från eventuella rester med hänsyn till våra allergiker.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda yrkar styrelsen avslag på motionen.

Motion nr 14

ANKOM
2019-03-15

Motion angående
Danderyds Konstrunda och vår
förenings lokal.

1) Lokalen skall reserveras av förening
konstrundahelgen.

2) den skall kunna bokas av medlem-
mar i vår förening.
3) utställare kan få plats.

3) Vår utställare skall i en person
boka plats via viceordförandet, EN
plats, en egen.

4) Deadline för anmälan till lokalen.
Skulle det vara så att någon plats
"ligger övert" efter denna, då endast då,
kan konstrundat utanför vår förening
inbjudas.

Kartor från 2013, -15, -17 är runda kan
understrykas våra upp på området.

Maria Forsberg Kr 65
från 08.7559494

Styrelsens svar på motion 14:

Föreningslokalen är till för medlemmarna i föreningen och kan endast bokas av dessa.

Styrelsen avser att uppdatera ordningsreglerna med att om man ska låna lokalen med publik inbjudan och delvis kommersiellt syfte såsom Danderyds konstrunda behöver man styrelsens godkännande. Den som tar på sig att boka lokalen för Konstrundan eller liknande arrangemang tar även på sig ansvaret att informera och möjliggöra för intresserade medlemmar att ställa ut. Ett policydokument tas fram för lån av föreningslokalen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

Motion nr 15

2019-03-15

MOTION 15.

På föreningens aulering om på på-
minna om, att inte alla våra medlemmar
har datorer! Eller kan hantera dem!!
Det känns opersonligt - det är tråkigt!! -
att inte en del m är utsatta efter hax
namn av styrelsemedlemmarnas
1) Vänligen sätt ut det på t, ex. Hänt i Väst-
kretsen!!
2) om hur jag ska veta vilka hax fastighets-
tekniker är hax?

Styrelsens svar på motion 15:

I AiV nr 2 varje år står det vilka som sitter i styrelsen. För övrig information finns expeditionen på KR 41 och anslag om dess öppettider och telefonnummer finns i alla entréer. Syftet med förvaltare är att ha huvudkontakt med medlemmar för att avlasta styrelsen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

Motion nr 16

MOTION 16

Upp ni gärna ha en upplysning om
vilken "arbetsordning" som, efter aulering
my fastighets förvaltare / tekniker / drift,
nu gäller för vår styrelse.
Vilka uppgifter har ni nu? Vilka har
ni överlämnat?
Skriftligt i Hänt i Väst kretsen eller som
utlämnat

M. v. hälsn!
M. Garberg KR 65
Hv 02 765 9494

Styrelsens svar på motion 16:

Arbetsordningen i styrelsen är densamma. Det är föreningens stadgar som berättar om styrelsens befogenheter. Styrelsen har till uppgift att handlägga alla praktiska frågor som rör förvaltningen av bostadsrättsföreningen, utom sådana som enligt stadgarna eller bostadsrättslagen ska avgöras av föreningsstämman.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad

Motion nr 17

Motion om inventering av cyklar i förråd

Upplever att det står ett antal cyklar i förråd och utomhus som är väldigt gamla och länge sedan de rullade.

Jag skulle gärna vara med och arrangera och genomföra en utrensning av gamla cyklar.

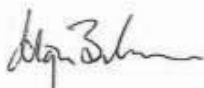
Det innebär allt från att fixa lappar folk kan märka sin cykel med till att frakta bort de cyklar som inte märks upp och skänka dem till en organisation som renoverar och ser till att cyklarna gratis kommer till nytta för andra.

Organisationen "En utsträckt hand" har en cykelverkstad som gärna tar emot oanvända cyklar, renoverar dem och skänker dem sedan till behövande.

Tänker att det skulle vara dubbel glädje att få utrymme för oss och en cykel som används, ifall jag kunde få starta det projektet.

Kan detta bli möjligt att få genomföra under sensvåren/sommaren 2019?

Vänligen,



Maja Bohlenius

Styrelsens svar på motion 17:

Rensning av cykelförråd har tidigare utförts utan planerade intervall då det funnits befogat och eller då cykelrummen blivit överfulla. Styrelsen anser att förslaget om att göra detta med bestämda intervall var 3:e år är bra och rimligt för att öka ordning och tillgänglighet i cykelrummen. Start för detta blir 2019-2020.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Bifalla motionen enligt styrelsens förslag.

Bilaga 6 - Periodiskt underhåll 2019-2026
(Siffrorna i rutorna är uppskattad kostnad i kkr)

Revision av underhållsplanen kommer att genomföras 2019/2020 i samråd med förvaltaren Adex.

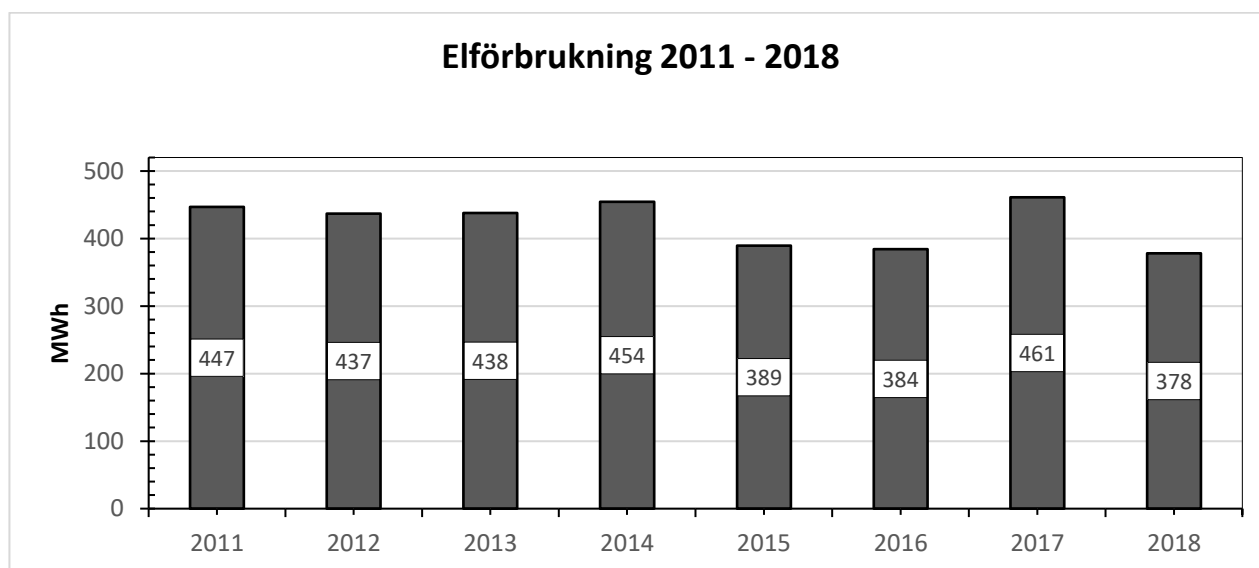
Åtgärder Underhåll	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Stamrening/ Relining	8 500							
El-laddstolpar	Ej fastställt							
Fönster				Ej fastställt				
Fasader och balkonger, översyn och underhåll	600			600				
OVK-besiktning (var 6:e år)	650						480	
Översyn/Föryngring Mark & Trädgård		250						
Byte/komplettering av tvättutrustning	100							
Garagegolv, kontroll och underhåll	800							
Garageportar, kontroll och underhåll	170							
Värmeåtervinning ventilation			Ej fastställt					
Uppgradering lekplatser								
År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026

Bilaga 7 - Förbrukning

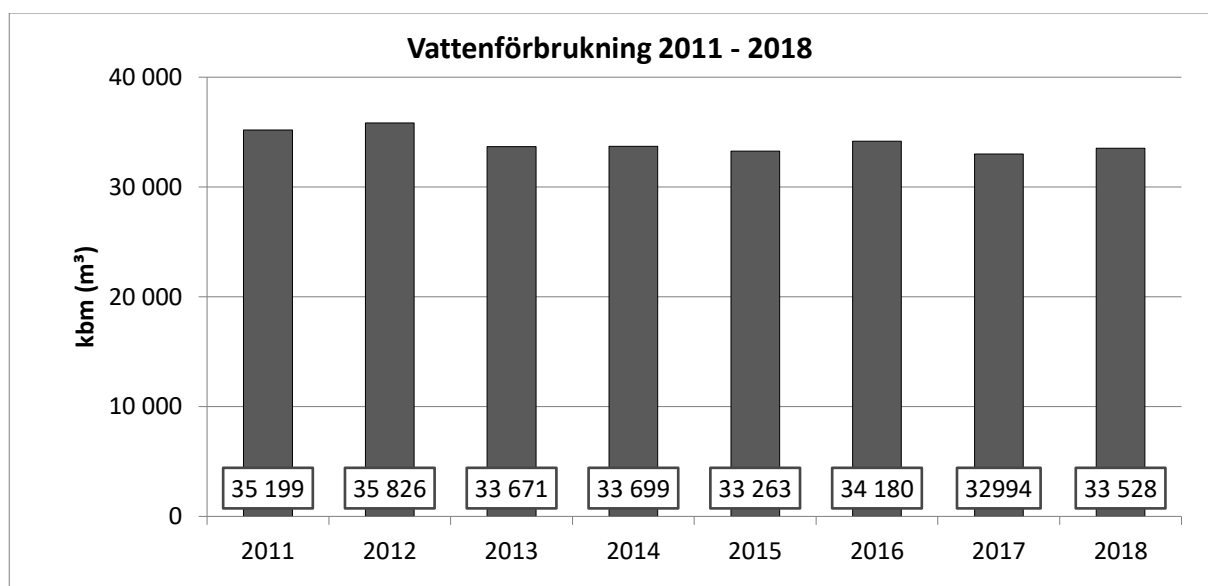
I följande bilaga återfinns sammanställningar av förbrukning under åren från 2011 fram till och med 2018. Följande poster finns redovisade:

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

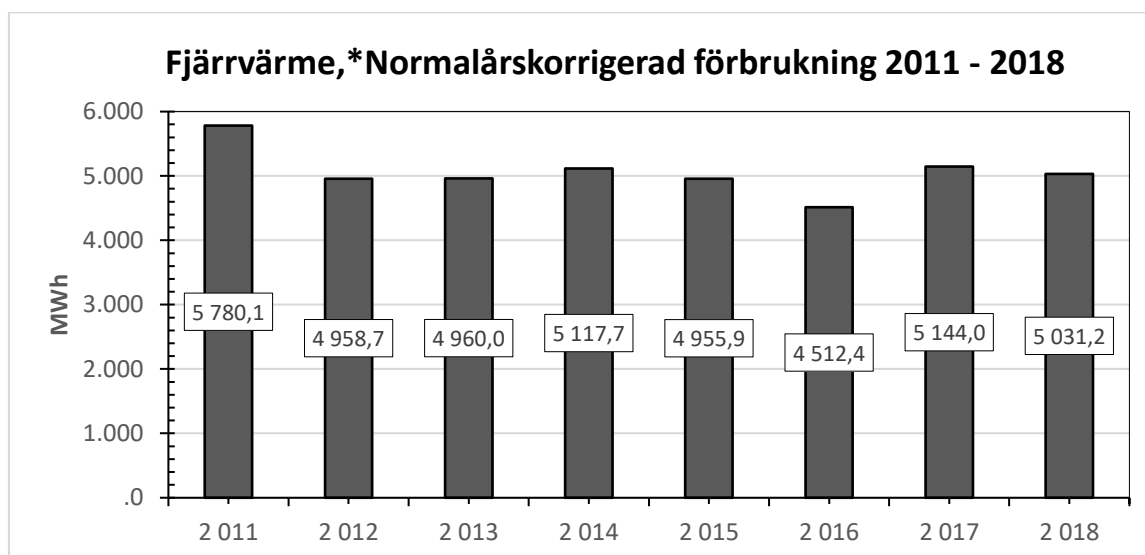
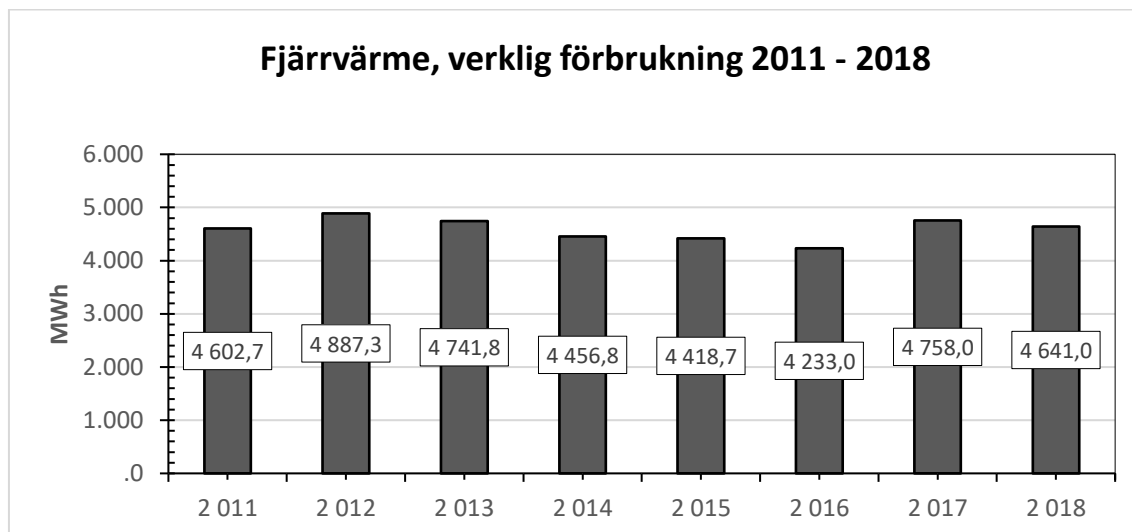
Elförbrukning (Sveriges Energi/EON)



Vatten (Roslagsvatten)

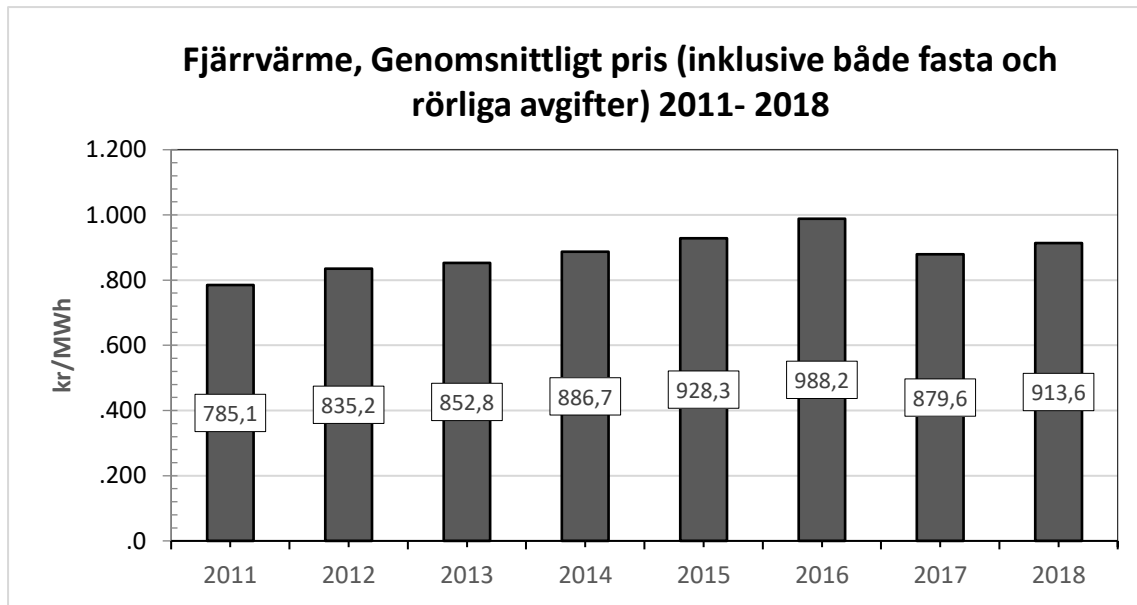


Fjärrvärme (Norrenergi)



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

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



Vid jämförelse av 2011 års genomsnittliga pris med 2018 års visar det en ökning med cirka 16%.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄNDKRETSEN
KEVINGERINGEN 41, 182 50 DANDERYD
www.vandkretsen.se