



ÅRSREDOVISNING 2014



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.

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

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 2014

Bostadsrättsföreningen Vändkretsen, org.nr 716400-1203

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Maud Randel ordförande
Tim Fristedt
Joakim Drugge
Lottie Neumüller
Jan-Erik Orrestig
Ulf Wallentheim

Suppleanter

Anna Huzelius tom okt 2014
Peter Robähr

Revisorer

Ordinarie

Sten Olofsson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Suppleanter

Carl Niring
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Kerstin Rydström

Charlotte Holmfeldt

Valberedning

Thomas Björn
Gun Kellam
Tomas Wulfing

Allmänt

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2014. Närvarande vid stämman var 104 personer och röstlängden fastställdes till 91 stycken röstberättigade varav 2 med fullmakt.

Föreningen har 414 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, 198 parkeringsplatser samt 62 garage. Under året har 62 bostadsrätter (ca 15 procent) överlåts.

Av fastigheternas yta upptar bostäder ca 26 888 m², lokaler 1 028 m² respektive garage 950 m².

Förvaltning

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

Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden. För dessa och enskilda insatser har styrelsemedlemmarna ersatts med sammanlagt 236 947 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	38 %
Mark o Trädgård	10 %
Bygg och Installation	16 %
Information o red. arbete	7 %
Administration o juridik	29 %

Administration

För administration samt kontakt med medlemmar, hyresgäster, entreprenörer etc. har föreningen haft 2 anställda vicevärdar, Mikael Gottsén och Annika Jansson på vardera 80 %. För fastighetsskötseln har föreningen avtal med KN Fastighets- och Allservice AB. Från 1 juli har Marie Städ och Puts AB tagit över städentreprenaden av allmänna utrymmen från Rentec Fastighetsservice AB.

Bygg

Fasadlagning har utförts vid balkong KR 47 samt på ett antal andra ställen där fasaden spruckit upp. Entreprenörer för fasadlagning var Solna-Norrorts Byggnadsfirma AB och fogningen utfördes av Åkersberga Fog och Puts.

Sista etappen av underhåll av låghustaken på KR 27-35 samt KR 10-26 har utförts av KN Fastighets- och Allservice AB i enlighet med antagen underhållsplan. Samtliga låghustak har därmed nya skruvar med ny tätning.

Mark och Trädgård

Under året hade Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB fortsatt entreprenad på att sköta mark- och trädgårdsanläggningarna. Trädgårdsmästare Eva von Sydow fortsatte att sköta planteringsurnorna. För snöröjning och sandning har Pelles Plattor och Marksten AB anlåtats.

Ett större inköp av trädgårdsmöbler gjordes dels för att komplettera utbudet men även för att ersätta stulna och trasiga möbler. Samtliga möbler märktes. Ett tiotal nya fågelholkar sattes upp i området.

Lekplatserna vid KR 25 och Hästskon fick nya sandlådor och rutschbanan vid KR 25 rustades upp.

En asfaltsramp anlades vid entrén till tvättstugan KR 22.

En ny, något högre, mur uppfördes vid slänten KR 45. Detta för att stoppa jord att sköljas bort vid kraftigt regn.

Installationsunderhåll

Ettapp 3 av radiatorbytet är genomförd i KR 12-26 (s.k. Hästskon).

Mobiltelefonoperatören och nätbyggaren Hi3G har byggt mobilmaster på KR 25. I och med detta ska samtliga operatörer nu ha förbättrad täckning i området. Driftsättning planeras våren 2015. Renovering av toalettutrymme i stora tvättstugan (KR79).

Föreningens långsiktiga underhållsplan för fastigheter och mark har uppdaterats och bifogas denna årsredovisning i kortform, se bilaga 4. Under året har arbete inletts för att planera inför kommande stamrenovering, planerad att genomföras 2017-2018.

Miljö

Föreningen har uppdaterat miljöplanen. Insamling av matavfall för produktion av biogas, vilken infördes december 2012, har fallit väl ut. Matavfallsinsamlingen kommer att avgiftsbeläggas under hösten 2015 samtidigt som taxan för vanliga hushållssopor ökar. I dagsläget är ca 34 % av medlemmarna aktiva matavfallsinsamlare.

Styrelsen har tagit fram statistik över förbrukning av el, vatten och värme samt mängden hushållssopor under 2014 och föregående år, vilket framgår av bilaga 5.

Trivsel

Medlemsaktiviteter

Föreningen har haft grupper för följande aktiviteter:

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

Information

Aktuellt i Vändkretsen (AiV), som är föreningens medlemstidning och huvudsakliga informationskanal från styrelsen till medlemmarna, utkom med 5 nummer. Ett extra årsmöte hölls den 21 oktober i föreningslokalen då en ändring i stadgarna fastslogs. Ett 30-tal medlemmar deltog och ställde frågor.

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

Ekonomi

Fjärrvärmerna har varit föreningens enskilt största utgiftspost. Fjärrvärmekostnaden slutade på strax under 4 msek vilket var 2,5 % lägre än 2013.

Som ett led i att skapa likviditetsutrymme för nödvändiga energibesparande åtgärder samt för att kompensera för årliga kostnadsökningar av driftskostnaderna höjdes årsavgiften med 2 procent från den 1 juli 2014 (1 procent på årsbasis).

Under året har föreningen haft kapitalplaceringar i lågriskfonden SHB Lux Korträntefond Mega samt i placeringskonton i SEB. Värdet av föreningens innehav i SHB Korträntefond Mega har ökat med 1,4 % under året. Vid årets slut värderas fonderna 202 276 kr högre än bokfört värde i balansräkningen.

Kostnaderna för det funktionshöjande radiatorbytet ligger totalt på 6 765 338 kr (2 837 782 år 2014) Avskrivningarna för detta har under åren 2012 och 2013 fördelats på 10 år, men 2014 tog styrelsen i samråd med revisor beslut att ändra avskrivningstiden till 40 år så att avskrivningarna speglar radiatorernas livslängd. Detta betyder att investeringarna skrivs av med 2,5 procent årligen under 40 år. Ändringen medför att resultaträkningen inte belastas av någon avskrivning under 2014.

Årets slutliga resultat blev en vinst på **2 671 401 kronor**

Vinsten har uppkommit främst på grund av en mild vinter samt att vi inte drabbats av större vattenskador. Det positiva resultatet beror också på de ändrade avskrivningsreglerna för radiatorprojektet från 10 till 40 års avskrivning.

För avsättning till yttre reparationsfonden föreslås kronor 2 671 401 kronor.

Förslag till behandling av ansamlad vinst/förlust

Från föregående år balanserad vinst	+ 1 072 352
Avsättning till yttre reparationsfond	- 1 072 352
Uttag ur yttre reparationsfonden	0
Årets vinst	+ 2 671 401
Ansamlad vinst	+ 2 671 401

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad vinst

Avsättning till yttre reparationsfond föreslås till	+ 2 671 401
Uttag ur yttre reparationsfond	0
Att balansera i ny räkning	0
	+ 2 671 401

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

Redovisning av ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal (kr/m ² & år)	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	Förändr i % 14/13
Intäkter									
Årsavgifter	497,4	490,5	476,9	439,4	399,3	380,3	380,1	398,4	1%
Lokalhyror	613,1	603,5	598,4	614,4	637,4	655,9	603,6	624,6	2%
Kapital (netto) o övr intäkter	5,0	3,4	7,0	3,1	3,0	5,6	10,8	2,5	45%
(2014) 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>	50,7	41,2	81,4	62,7	51,7	58,6	66,5	154,7	23%
Löpande UH	25,7	16,5	28,7	26,7	11,4	10,5	9,7	11,4	56%
Planerat UH	24,9	24,7	52,7	36,1	40,3	48,1	56,9	143,3	1%
<i>Driftskostnader totalt</i>	293,8	292,0	296,6	295,0	312,7	284,8	246,7	239,8	1%
Fjärrvärme	136,1	139,5	140,5	124,4	145,8	128,1	115,3	113,1	-2%
Vatten	25,0	24,0	22,8	36,1	36,3	34,9	30,4	30,2	4%
El	20,2	22,5	24,3	20,4	23,2	20,6	22,2	18,1	-10%
Bredband	15,4	15,4	15,3	18,7	5,0	3,8	-	-	0%
Kabel-TV	16,3	16,5	16,2	16,2	15,0	15,7	8,9	8,7	-2%
Sophantering	12,5	11,7	12,7	14,9	16,0	13,7	10,1	11,1	7%
Städning	19,8	17,8	17,7	18,3	18,3	19,1	16,4	16,5	11%
Fastighetsskötsel	24,1	19,8	20,9	21,1	20,7	23,6	19,8	18,9	22%
Försäkring	7,8	7,5	7,8	7,2	8,3	7,4	7,1	6,3	5%
Trädgårdsskötsel	14,7	14,6	14,6	15,0	14,9	15,5	14,7	14,8	1%
Snöröjning	2,0	2,7	3,9	2,8	9,3	2,4	1,8	2,2	-28%
Personalkostnader	35,1	35,7	28,6	24,3	26,0	21,0	23,9	23,4	-2%
Kontorskostnader	7,9	7,7	9,1	8,5	8,2	15,2	9,8	11,1	4%
Ekonomisk förvaltning	9,7	9,4	9,4	8,9	8,6	8,6	7,8	7,5	3%
Avskrivningar	14,6	28,2	19,6	14,6	14,6	14,6	8,6	8,6	-48%
Fastighetsskatt	19,7	19,6	21,6	20,6	20,3	19,9	18,9	29,4	1%
Inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	2,5	2,6	

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31	Budget 2015
Rörelsens intäkter				
Årsavgifter		13 465 887	13 234 658	13 616 304
Lokalhyror		628 998	675 906	670 000
Garage och bilplatser		1 136 999	1 067 980	1 155 000
Ränteintäkter och liknande	2	44 211	34 252	0
Överlåtelseavgift		45 000	32 000	30 000
Övriga intäkter		58 647	39 726	0
Summa rörelsens intäkter		15 379 742	15 084 521	15 471 304
Rörelsens kostnader				
<u>Underhåll</u>				
Löpande underhåll		-747 120	-480 291	-1 075 000
Periodiskt underhåll	7	-724 340	-717 939	-1 703 400
		-1 471 461	-1 198 230	-2 778 400
<u>Driftskostnader</u>				
Fjärrvärme		-3 952 972	-4 053 651	-4 600 000
Vattenavgifter		-726 489	-698 390	-795 000
EL-belysning		-588 051	-654 853	-680 000
Bredband		-447 902	-447 599	-450 000
Kabel-TV		-472 921	-480 315	-480 000
Sophantering		-362 253	-338 513	-410 000
Snöskottning		-56 778	-79 326	-180 000
Städkostnader		-574 638	-516 063	-505 000
Fastighetsskötsel, material		-76 219	-55 214	-100 000
Fastighetsskötsel		-624 271	-520 087	-630 000
Trädgårdsarbete		-425 587	-422 903	-550 000
Fastighetsförsäkring		-228 011	-216 983	-387 000
		-8 536 092	-8 483 896	-9 767 000
<u>Personalkostnader</u>				
Löner och ersättningar	1	-746 247	-685 626	-738 140
Arbetsgivareavgift, m m		-271 054	-343 189	-260 000
Övriga personalkostnader		-2 890	-9 178	-55 000
		-1 020 191	-1 037 993	-1 053 140
<u>Administration</u>				
Kontorsomkostnader		-230 768	-222 717	-316 000
Styrelsearvoden	1	-71 400	-70 700	-90 000
Revisionsarvoden		-65 932	-76 950	-75 000
Förvaltning Rådstornet		-282 390	-273 222	-290 000
Övriga konsultarvoden		-17 721	-5 178	-20 000
		-668 211	-648 767	-791 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar				
		-425 490	-818 245	-450 900
		-425 490	-818 245	-450 900
Räntekostnader				
Fastighetsskatt		-13 861	-13 615	0
Inkomstskatt		-573 036	-570 142	-630 000
		0	0	0
		-586 897	-583 757	-630 000
Summa rörelsens kostnader		-12 708 342	-12 770 887	-15 470 440
Inkomstskatt		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		2 671 401	2 313 635	864

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnader och mark		11 100 000	11 350 000
Tvättstuga		702 453	877 943
Radiatorer		6 228 764	3 390 982
Summa anläggningstillgångar		18 031 217	15 618 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		26 839	4 496
Osäker kundfordran		0	0
Övriga fordringar		1 857	273
Förutbet. kostnader och upplupna intäkter	4	333 643	329 497
		362 339	334 266
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		6 978 129	5 452 816
Kassa och bank		5 160 702	4 049 243
Summa omsättningstillgångar		12 501 171	9 836 325
SUMMA TILLGÅNGAR		30 532 388	25 455 250
	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		12 247 400	12 209 700
Upplåtelseavgifter		7 869 558	5 444 550
Yttre reparationsfond		3 992 361	2 920 009
		24 109 319	20 574 259
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-1	-1 236 753
Avsättning yttre reparationsfond		0	595 470
Uttag yttre reparationsfond		0	-600 000
Årets resultat		2 671 401	2 313 635
		2 671 400	1 072 352
Summa eget kapital		26 780 719	21 646 611
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		838 294	1 236 280
Skatteskulder		47 724	54 068
Övriga skulder		98 323	76 102
Uppl.kostnader & förutbetalda intäkter	6	2 767 328	2 442 189
Summa kortfristiga skulder		3 751 669	3 808 640
Summa skulder		3 751 669	3 808 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 532 388	25 455 250

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. Detta är föreningens första årsredovisning som upprättats enligt K3.

Förstagångstillämplig av BFNAR 2012:1 (K3)

Övergången till K3 har inte inneburit några ändrade värderingsprinciper.

Värderingsprinciper m.m.

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

Intäkter

Uthyrning av lokaler och försäljning av varor/tjänster i samband härmed redovisas vid nyttjandetidpunkten för kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Avskrivningar görs linjärt med procentsatser enligt nedan.

Materiella anläggningstillgångar	2014	2013
Byggnader	1%	1%
Tvättstuga	10%	10%
Radiatorer	2,5%	10%

Nyttjandeperioden avseende radiatorer har ändrats från 10 år till 40 år under räkenskapsåret. Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1	Personal	2014	2013
	Medelantalet anställda		
	Kvinnor	1	1
	Män	1	1
	Totalt för föreningen	2	2
	Löner och ersättningar		
	Styrelse	236 950	217 560
	Övriga anställda	555 786	538 483
		792 736	756 043
	Sociala kostnader		
	Pensionskostnader för övriga anställda	34 798	93 456
	Övriga sociala kostnader	220 897	229 093
		255 695	322 549
	Styrelsen		
	Kvinnor	2	3
	Män	4	3
Not 2	Övriga ränteintäkter och liknande	2014	2013
	Utdelning	0	0
	Nedskrivning	0	0
	Reavinst försäljning fonder	0	0
	Ränteintäkter	44 211	34 252
		44 211	34 252

Not 3 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 000 000	25 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
Ingående avskrivningar	-13 650 000	-13 400 000
Årets avskrivningar	-250 000	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 900 000	-13 650 000
Utgående planenligt restvärde	11 100 000	11 350 000

Tvättstuga	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 754 903	1 754 903
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 754 903	1 754 903
Ingående avskrivningar	-876 960	-701 470
Årets avskrivningar	-175 490	-175 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 052 450	-876 960
Utgående planenligt restvärde	702 453	877 943

Radiatorer	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 927 556	1 438 189
Årets inköp	2 837 782	2 489 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 765 338	3 927 556
Ingående avskrivningar	-536 574	-143 819
Årets avskrivningar	0	-392 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-536 574	-536 574
Utgående planenligt restvärde	6 228 764	3 390 982

Avskrivningsprocenten har sänkts till 2,5 % (10%) per år retroaktivt fr.o.m 2012.
Ackumulerade avskrivningar har inte justerats, inga avskrivningar görs 2014.

Taxeringsvärden		
Byggnader	218 400 000	218 400 000
Mark	168 641 000	168 641 000
	387 041 000	387 041 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	97 150	99 006
Övriga poster	236 493	230 491
	333 643	329 497

Not 5 Eget Kapital	Grundavg.	Upplåtelseavg.	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	12 209 700	5 444 550	2 920 009	1 072 351	21 646 610
Avsättning under året	37 700	2 425 008	1 072 352	-1 072 352	2 462 708
Årets resultat				2 671 401	2 671 401
Belopp vid årets utgång	12 247 400	7 869 558	3 992 361	2 671 400	26 780 719

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
	Förutbetalda intäkter	734 438	633 904
	Upplupna arvoden	0	0
	Upplupna sociala kostnader	67 441	63 095
	Övriga poster	1 965 449	1 607 065
		2 767 328	2 304 064

Not 7 Operationella leasingavtal

Föreningen har tecknat ett leasingavtal med Nordic Finance, löptid 5 år (2015-2019).
 Avser ett tvättbokningssystem.
 Kontantinsats avseende installation är erlagd under räkenskapsåret.

	Minimileaseavgifter			Summa
	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	
31 december 2013	0	0	0	0
31 december 2014	51 972	207 888	0	259 860

Leasingkostnaderna under räkenskapsåret uppgick till 0 kr.

UNDERSKRIFTER

Danderyd 2015-04-20



Maud Randel
Ordförande



Joakim Drugge



Jan-Erik Orrestig



Tim Fristedt



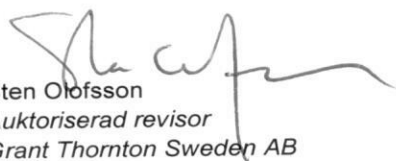
Lottie Neumüller



Ulf Wallentheim

Min revisionsberättelse har lämnats: 2015-04-20

Min granskningsrapport har lämnats 2015-04-20



Sten Olofsson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB



Kerstin Rydström

GRANSKNINGSRAPPORT

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat Bostadsrättsföreningen Vändkretsens verksamhet för år 2014. 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 tillfredställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

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

Min granskning har sammantaget inte påvisat några förhållanden som föranleder anmärkning.

Danderyd 2015-04-20



Kerstin Rydström

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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


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

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

Uttalanden

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

Danderyd 2015-04-20


Sten Olofsson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Bilaga 1 - Större färdigställda projekt under perioden 1987 – 2014

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 Byte av låssystem, Nytt hus för grovsopor En kontorslokal på KR 25 byggdes om till bostadsrätt - lgh 1410
2002	Byte av tilluftsaggregat i KR 25/KR 83, Tätning av frånluftskanaler etapp 2 Byte av shuntgrupper, centraler för värmedistribution etapp 1, Träbeklädnad på garageportar
2003	Byte av resterande shuntgrupper, Tätning av resterande frånluftskanaler Omfattande upprustning av uteplatser och lekplatser Två kontorslokaler på KR 1 / KR3 byggdes om till bostäder - lgh 1411 / lgh 1412
2004	Upprustning av entréabatter och byte av lönnallén Renspolning av hela avloppssystemet som konstaterades vara i god kondition Färdigställande av nya föreningslokaler inkl inredning
2005	Färdigställande av föreningslokalens nedre plan Komplettering i tvättstugan med två nya tvättmaskiner med torkutrustning Målning av källargångar / barnvagnsrum / cykelrum i 9 av 18 hus
2006	Målning av resterande källargångar / barnvagnsrum / cykelrum Omläggning av yttertak på KR 25 / KR 83, Plattsättning utanför portar, Komplettering med granitsten, Nya piskställningar
2007	Plattsättning utanför resterande portar, Anläggning av ny gångväg till stora parkeringen, Renovering av samtliga entréportar, Renovering av torkhäst, Tilläggsisolering av vindar etapp 1
2008	Tilläggsisolering av vindar etapp 2 Renovering av entréportar till kommersiella lokaler samt installation av tak över dessa
2009	Ny tvättstuga, Bredbandsinstallation, Digital-TV ersätter analoga distributionen Förbättrad varmvattencirkulation i låghusen, Extra golvvård med vaxning och polering i trapphus Renspolning av hela avloppssystemet som konstaterades vara i god kondition
2010	Renovering av golv i 11 garage (KR 43-49 samt KR 73-75) Installation av galvaniskt isolerande antennuttag i samtliga lägenheter Byte av samtliga inomhusgivare för styrning av värmesystemet
2011	Målning av samtliga garageportar, Byte av skadade balkongskärmar KR 19-23 Underhåll och byte av och tätning kring fästskruvar låghustaken - etapp 1 (KR 1-23) Brandgata och uteplats på entresidan av KR 25
2012	Radiatorbyte KR 67-75, Renovering av 8 garagegolv (no.49-54 samt 59-60 i KR 10-12, samt KR 20). Åtta nya tvättmaskiner och en torktumlare i stora tvättstugan. 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.

Bilaga 2 - Styrelseförslag

VALBEREDNINGEN 2014

Bostadsrättsföreningen Vändkretsen

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer 2015/2016.

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 2015/2016 skall fastställas till fem ledamöter och två suppleanter.

Ordförande:	Maud Randel	2 år omval
Styrelseledamöter	Joakim Drugge	(1 år kvar på mandatperioden)
	Tim Fristedt	(1 år kvar på mandatperioden)
	Ulf Wallentheim	(1 år kvar på mandatperioden)
Styrelsesuppleanter	Peter Robähr	2 år omval
	Emelie Sjöberg	2 år nyval
	Carl Troili	2 år nyval
Revisorer	Per Lundfors	2 år nyval
	Kerstin Rydström	(1 år kvar på mandatperioden)
Revisorssuppleanter	Charlotte Holmfeldt	2 år omval
	Carl Niring	2 år omval

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

Valberedningen har bestått av:

Thomas Björn (sammankallande), Gun Kellam och Tomas Wulfing

Motion nr 1:

Övergången till Bredbandsbolaget

Övergången till Bredbandsbolaget har varit en fullständig katastrof, jag föreslår att styrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheten att så snart som möjligt byta till annan leverantör.

Claes Dahlbeck
KR 22

Styrelsens svar på motion nr 1:

Bredbandsbolaget tog under 2014 över Tele2:s bredbands- och TV-tjänster genom uppköp. Övergången av bredbandet har fungerat smärtfritt medan övergången av tv-tjänsten dessvärre fungerat uruselt. Dock är problemen nu åtgärdade. Styrelsen har sagt upp avtalen av bredband och tv tjänster under våren 2015 och kommer under året att ta in anbud från de aktörer som finns på marknaden.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Med hänsyn till det ovan sagda anser styrelsen motionen besvarad.

Motion nr 2:

Borttagning av fläderbuskar närmast husfasaderna

I våra rabatter utefter husfasaderna har frön av fläder, som fåglar spritt, slagit rot och flädern tränger undan planterade växter som lagerhägg och rododendron. Fläderbuskarna förstör även våra känsliga fasader. Ett exempel på en fläderbuske visas nedan (utanför KR22 i hästskon)

Jag föreslår att fläderbuskarna tas bort från våra rabatter närmast husfasaderna.

Agneta Odén, KR 22

Styrelsens svar på motion nr 2:

Från 1 april 2015 har föreningen skrivit avtal med en ny trädgårdsentreprenör. Inledningsvis kommer en översyn av hela området ske. Målet ska vara att få en lättskött trädgård med definierade växtområden. Det kommer att ske en rensning av ej planterade växter, beskärning av växter som växer ut på gatan, mot vägg eller är för höga.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Bifalla motionen i enlighet med styrelsens förslag.

Motion nr 3:

Borttagning av syrenbuskage

Vid utfarten till garageplatserna 1-8 och parkeringsplatserna 773-784 finns ett syrenbuskage, som vuxit över skyltar och även vuxit så att sikten vid utfarten skymms. Om man studerar marken under buskarna ser man att rotskott har bidragit till att inramningen av stensättningen är överväxt.

Jag föreslår att alla buskar som skymmer skyltarna tas bort liksom alla rotskotten. Det bästa vore att ta bort buskarna helt och ersätta dem med något mer lågväxande.

Jag föreslår också att skyltningen vid in och utfarten till ovan nämnda parkeringsplatser och nedfarten till sopstationen tydligare visar var det inte får stå bilar, så att vi slipper bilar som parkerar så att in och utfart blockeras.

Agneta Odén, KR 22

Styrelsens svar på motion nr 3:

Angående syrenbuskage: Se styrelsens svar på motion 2.

Angående motionens andra del angående skyltning tar styrelsen till sig frågan och kommer att kontakta kommunen angående densamma.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Bifalla motionen i enlighet med styrelsens förslag.

Motion nr 4:

Borttag buskar samt anläggning av gräsmatta

Från ingången till nya tvättstugan till valvet KR 18 -22 växer buskar från huset ut till gatan. Buskarna breder ut sig över trottoaren. Dessutom växer mycket ogräs mellan buskarna. På andra ställen på Kevingeringen har vi gräsmattor närmast trottoaren, som regelbundet klipps

Jag föreslår att buskarna tas bort åtminstone 2 m mot gatan och ersätts med gräsmatta. Det planterade trädet kommer då också att må mycket bättre.

Agneta Odén, KR 22

Styrelsens svar på motion nr 4:

Se styrelsens svar på motion 2.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Avslå motionen.

Motion nr 5:

Byte till 3-glas fönster

Jag tycker vi borde byta fönster till 3-glas, så fort som möjligt för att spara värmekostnader i framtiden. Jag tror det kan vara bra ekonomi att låna till detta nu, med tanke på dagens ränta, samt det man sparar. Personlig har jag tätat allt det jag kan, men det kommer enda insekter och damm in mellan fönstren och det drar mycket. Bland annat är mitt kök iskallt.

Otroligt värdefullt vore även att ljudet från golfbanans alla maskiner och speciellt lövblåsorna, blir lite mindre störande. Trafik störningar kommer säkert att försvinna. En bonus är att det blir lättare att putsa fönstren, mycket bättre kvalitet och antagligen en bra värdeökning på lägenheterna.

Med vänlig hälsning,

Lill-Ann Lövstuhagen, KR 35

Styrelsens svar på motion nr 5:

Byte av fönster är en bra åtgärd, men en utredning avseende energi 2011 visade tydligt på att denna åtgärd bör prioriteras ned i förhållande till frånluftvärmeåtervinning och radiatorbyte. Därför ligger fönsterbytesinvesteringen inlagd i underhållsplanen efter dessa prioriterade åtgärder, med start först efter 2021. Denna strategi att starta i "rätt ända" av problematiken minimerar de ackumulerade kostnaderna för värme och är helt enkelt den enda vägen framåt för att kunna göra en säker och hållbar installation inför framtiden.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Avslå motionen

Motion nr 6:

Mobilmaster (basstationer)

Förutom att det är otroligt fullt med alla dessa metallkonstruktioner (basstationer) på taket till KR25 väcker det ett antal frågor.

Takkonstruktion: Har hållfasthetsberäkningar gjorts för hur mycket vikt taket tål? Vem är ansvarig om det blir takläkage vid fästpunkterna i taket?

Säkerhet: Görs besiktning av oberoende besiktningsman att monteringen är korrekt efter uppsättning av mast/basstation? Är ev backup-batterier placerade på säkert sätt och plats så att inte batterisyra kan läcka ut? Har riskanalys gjorts för hotbild tex extremt väder, sabotage mm?

Kontrakt/avtal: Har styrelsen mandat att teckna hur många avtal man vill? Hur många år avser avtalen? Får mobiloperatören gradera upp basstation och byta ut till kraftigare utan nytt avtal? Har föreningen tillgång till fullständig dokumentation om all utrustning som monterats på taken (konstruktion, funktion, strålning etc.)? Anges det i avtalet vem som är ansvarig om hela/delar av mast/basstation ramlar ner och skadar person eller egendom?

Ekonomi: ingår fri el i avtalet? (När basstation uppgraderas ökar i regel elförbrukningen.)

Strålning: Hur stor är den sammanlagda maximala strålningen från befintliga basstationer i de lägenheter som finns närmast basstationerna i sändriktningarna?

Omfattning: Är det i föreningens intresse att varje enskild medlem ska kunna kräva full täckning från vilken mobiloperatör som helst?

Förslag till beslut:

Styrelsen redovisar svar på ovanstående frågor samt vilka avtal som finns och innehållet i dessa i AiV.

Innan varje nytt eller förnyat avtal om mobilmast (basstation) blir bindande ska samråd ske med föreningens medlemmar.

Kjell Rosén, KR 83

Styrelsens svar på motion nr 6:

Enligt tidigare enkäter (senaste var gjord 2011) upplevde drygt 60 % av föreningens medlemmar problem med mobiltelefoni. Vidare kom frågan upp både på stämman 2010 och 2013 om möjligheterna för att få bättre täckning, varvid styrelsen biföll nätoperatörernas önskan om utbyggnad av mobilnätet i området med våra hus som basstation. Under 2013 monterade Tele2 master på KR25 och 2014 kompletterade Hi3g med ytterligare master. Efter detta har samtliga mobiltelefonoperatörer beretts möjlighet att skapa bättre täckning på KR.

Master, montering och ansvar

Mobilmasterna på KR25 har monterats enligt väl beprövade principer och masterna är av en typ som används av samtliga operatörer. Entreprenören som utförde monteringen är ett välrenommerat företag med stor erfarenhet av basstationsmontering. Ritningsunderlag för masterna såväl som infästning och funktion finns och har presenterats för styrelsen. Operatörerna har ansvar för sina installationer och därmed täcker deras ansvarsförsäkring eventuella skador.

Säkerhet

All strålningsexponering runt masterna följer gränsvärden fastlagda från strålskyddsmyndigheten.

Avtal

Styrelsen har rätt att ingå avtal för föreningen. Avtalen löper enligt överenskommen tidsperiod som parterna anser lämpligt. Operatören betalar sin egen el samt hyra för utrymme till föreningen.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Avslå motionen

Motion nr 7:

Väntkur

Många, merparten kvinnor (våra vardags-miljöhjältar), står vid Kevingeringens plan framför postens brevlåda och väntar på skjuts av Närtrafiken, taxi eller samåkning med någon bekant. Det kan ibland bli en lång väntan i regn, kyla och blåst. Jag tror att ett väderskydd där skulle göra tillvaron behagligare för flera av föreningens medlemmar.

Ett tips är att Telia håller på att avlägsna alla telefonkiosker. Den som står utanför Mörby C norra ingång skulle passa bra att ställa mellan postlådan och områdeskartan. Om den öppna sidan vänds mot KR75 (eller motsatta sidan) blåser det inte in så mycket.

Förslag till beslut: föreningen införskaffar en liten glasad väntkur där man kan stå någorlunda väderskyddad.

Kjell Rosén, KR 83

Styrelsens svar på motion nr 7:

Mitt emot den föreslagna platsen för väntkur finns ett valv (KR19-23). Det utgör ett bättre väderskydd än en kur. Den är dessutom utrustad med bänk.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Avslå motionen.

Motion nr 8:

Solceller på tvättstugetaket.

Vid stämman 2011 besvarade styrelsen en motion om solpaneler/fångare på tvättstugetaket med att styrelsen tyckte att förslaget var bra och ställde sig positiva till att utreda frågan. Nu har det gått några år och än finns det inga solpaneler på taket. Den utredning som gjordes 2011 kom måhända fram till att det kostade mer än det smakade. Men mycket har hänt på solcell-fronten. Priserna har halverats och effektiviteten har ökat samtidigt som nya regler har gjort det betydligt mer fördelaktigt att producera egen el. En ny kalkyl skulle förmodligen visa på att investeringen skulle betala sig på kort tid och sedan enbart vara en god inkomstkälla för föreningen. Flera energibolag tex EgenEl har god erfarenhet av installationer av solceller hos bostadsrättsföreningar.

Förslag till beslut: gör en ny utredning om solceller på tvättstugetaket med kostnads/intäktsanalys

Kjell Rosén, KR 83

Styrelsens svar på motion nr 8:

En energiutredning genomfördes under 2011 som också utvärderade solpaneler/solceller på stora tvättstugans tak. Slutsatsen var att det då inte var kostnadseffektivt att installera dessa alternativ, varvid denna åtgärd prioriterades ned. Styrelsen är medveten om att priserna sjunkit väsentligt sedan dess och har löpande koll på detta. Styrelsen föreslår dock att alternativet solceller/solpaneler ingår som fokuserad del i en framtida energiutredning planerad att göras efter slutförandet av prioriterade projekt såsom radiatorbyte och värmepumpslösning.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Bifalla motionen i enlighet med styrelsens förslag

Motion nr 9:

Stambyte istället för relining

Jag har sedan jag flyttade in i Kevingeringen för snart två år sedan tänkt att renovera mitt badrum. När jag äntligen sparat ihop pengarna som krävs och börjat köpa in saker inser jag att det är väldigt oklart det här med relining eller stambyte. Desto mer jag tittar på det desto mer får jag bilden av att föreningen skjuter problemet framför sig och helst inte vill ta tag i det. Sedan läste jag om en vattenläcka i KR83 och pratade med en hantverkare som gjorde ett badrum under mig och bestämde mig för att motionera i ärendet. Han sa att rören i huset var det värsta han någonsin har sett. Mannen i fråga har jobbat inom branschen i trettio år så han har nog sett en hel del. Han sa att det var vansinne att göra något annat än ett stambyte här. Jag har hört att styrelsen tittar på möjligheterna till relining. Jag skulle vilja framföra min röst och avråda från detta.

Det jag läst om relining och även hört av andra som gjort det i sina föreningar är att det är få som rekommenderar det. Det är dumsnålt och ett sätt att sopa problemen under mattan. Det är svårt att mäta resultatet och det brukar oftast sluta som ett lapptäcke då alla delar inte går att relina utan vissa måste bytas helt ändå.

Sedan, om man relinar i KR, relinar man bara avloppssystemet då eller är det tänkt att relina vattenledningarna också? Plasten man sprutar in emitterar partiklar som kanske inte är så nyttiga att få i dricksglaset. Detta har jag läst om men i och med att tekniken inte funnits så länge så vet man inte så mycket om det än.

Men det vi pratar om är en nödvändig uppdatering av husets kanske viktigaste funktioner. Därför tycker i alla fall jag att när man renoverar detta ska man göra det ordentligt och inte någon "quick fix" som håller i 10-15 år, i jämförelse med ett stambyte som håller i 40-60 år. Att tänka långsiktigt brukar vara det ekonomiskt mest lönsamma förhållningssättet i allmänhet men i synnerhet då vi pratar om en bostadsrättsförening där de flesta bor under en längre tid. Jag ser inte varför man skulle tänka kortsiktigt i detta fallet och skjuta på något oundvikligt. Den enda anledningen till att någon skulle vilja göra det är att de själva renoverat sitt badrum nyligen och inte vill upprepa proceduren precis innan de ska sälja. Men som medlem i en förening och styrelse kan man inte bara se till sina egna intressen utan man borde se till vad som är bäst för föreningen i det långa loppet. Gör man det kan jag inte förstå varför någon skulle få för sig att en quick fix (relining) vore det mest fördelaktiga alternativet. Det är att skjuta problemet framför sig. Men min fråga då är; varför skulle det vara bättre att göra stambytet om 10 år än att göra det idag? Det har aldrig varit så billigt att ta lån som det är just nu och oavsett vad styrelsen beslutar antar jag att det kommer finansieras med hjälp av lån.

Rustan Svensson, KR31

Styrelsens svar på motion nr 9:

Styrelsen har utrett frågan noga och frågat flera oberoende experter inom området och samtliga anser att ett traditionellt stambyte (rivning av samtliga badrum och kök och byte av samtliga rör och rörstammar) inte passar vår förening i nuvarande läge där ca 70% av lägenheterna redan bytt ut de känsliga delarna av rörsystemet.

Vid en stamrenovering med s.k. infodring (relining), infodras endast de delar av rörsystemet som man inte kommer åt, emedan de nåbara delarna alltid byts ut eftersom detta är enklare, säkrare och billigare. Vidare har det aldrig varit aktuellt att infodra tappvattenledningar (vatten under tryck som matar badrum och kök) utan endast avlopps- och dagvattenledningar.

Det är även värt att understryka att styrelsens primära uppdrag är att just som motionären lyfter fram, att tänka långsiktigt och förvalta fastigheterna i föreningens bästa intresse.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att:

Avslå motionen.

Bilaga 4 - Periodiskt underhåll 2015-2023. (Siffrorna i rutorna är uppskattad kostnad i kkr.)

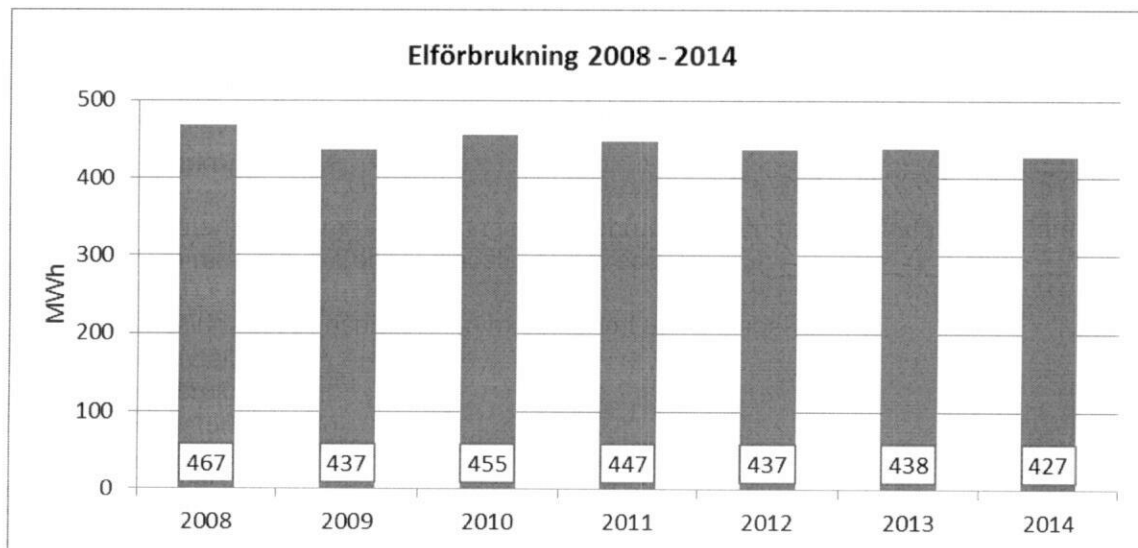
Åtgärder Underhåll	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Energibesparande åtgärder, radiatorbyte	3600	5300							
Stamreovering/Relining		1800	7700	11300					
Breddning av p-platser, el-/laddstolpar									
Fönster									
Yttertak låghus, säkerhet	100								
Ljusarmaturer i allmänna utrymmen	600								
Fasader och balkonger, översyn och underhåll	50			600					
OVK-besiktning (6-års intervall)					450				
Översyn/Föryngring Mark & Trädgård	200					250			
Byte/komplettering av tvättutrustning					200				
Elektron. passersystem, grovsop, tvättstugor	64	64	64	64	64				
Garagegolv, kontroll och underhåll			700			800			
Garageportar, kontroll och underhåll		150					170		
Målning Trapphus									
Polering golv entreplan									

Bilaga 5 - Förbrukning

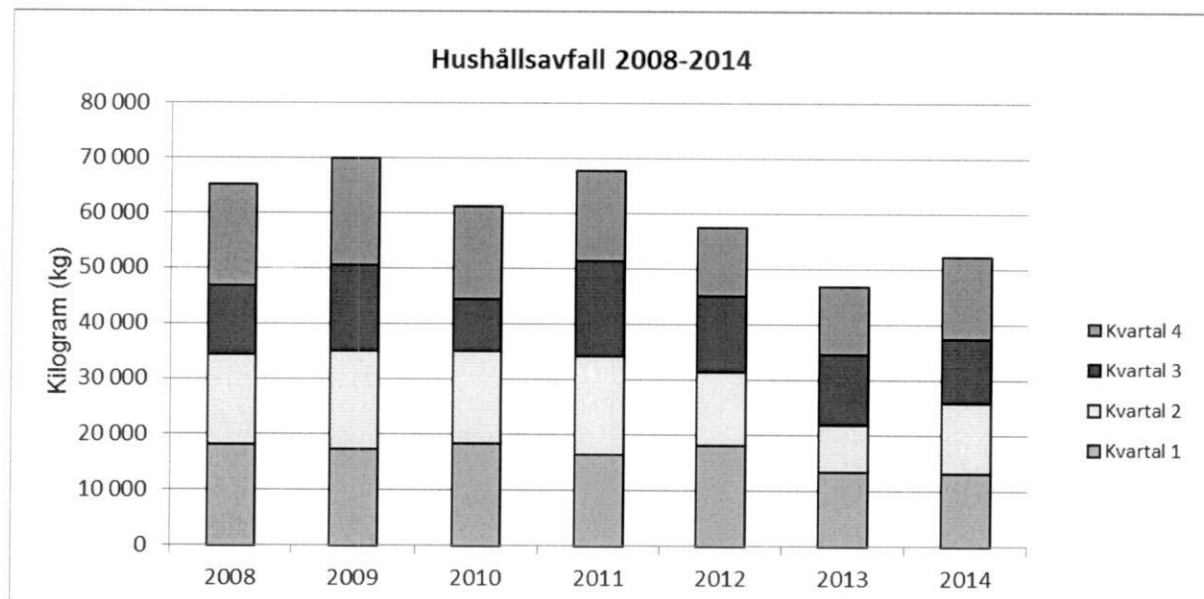
I följande bilaga återfinns sammanställningar av förbrukning och hushållsavfall under åren från 2008 fram till och med 2014. Följande poster finns redovisade:

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

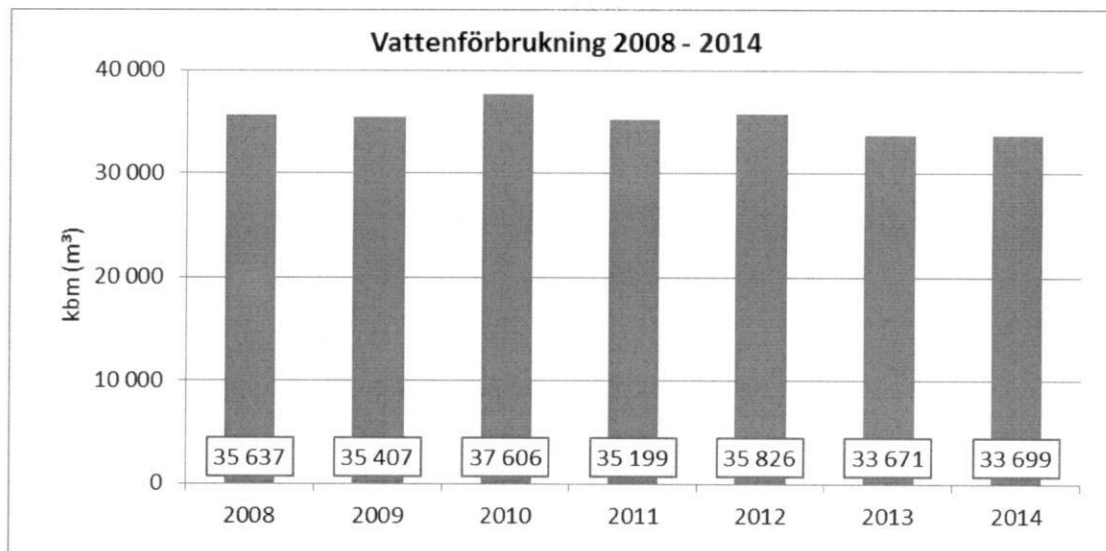
Elförbrukning (Sveriges Energi/EON)



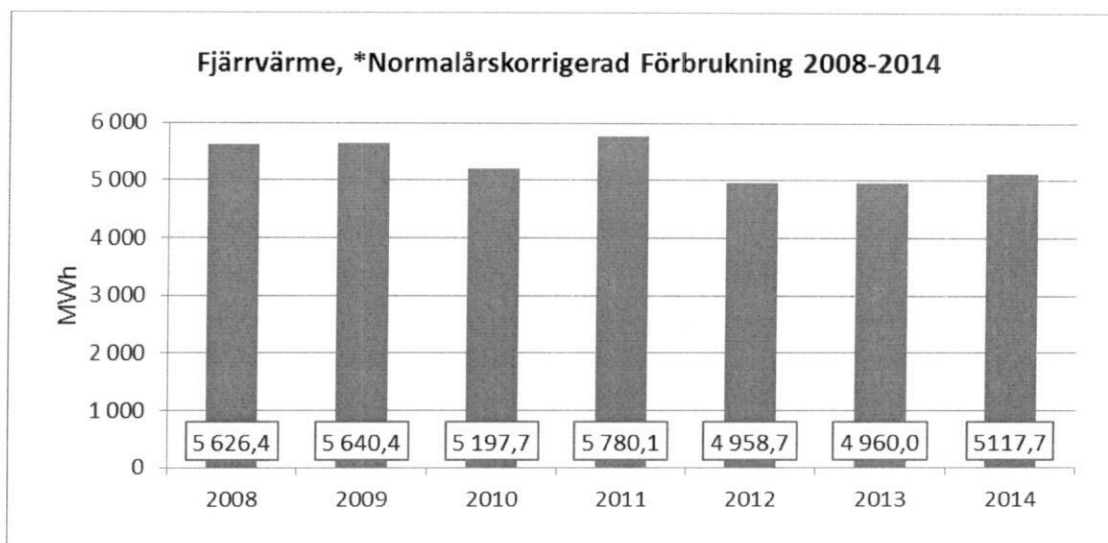
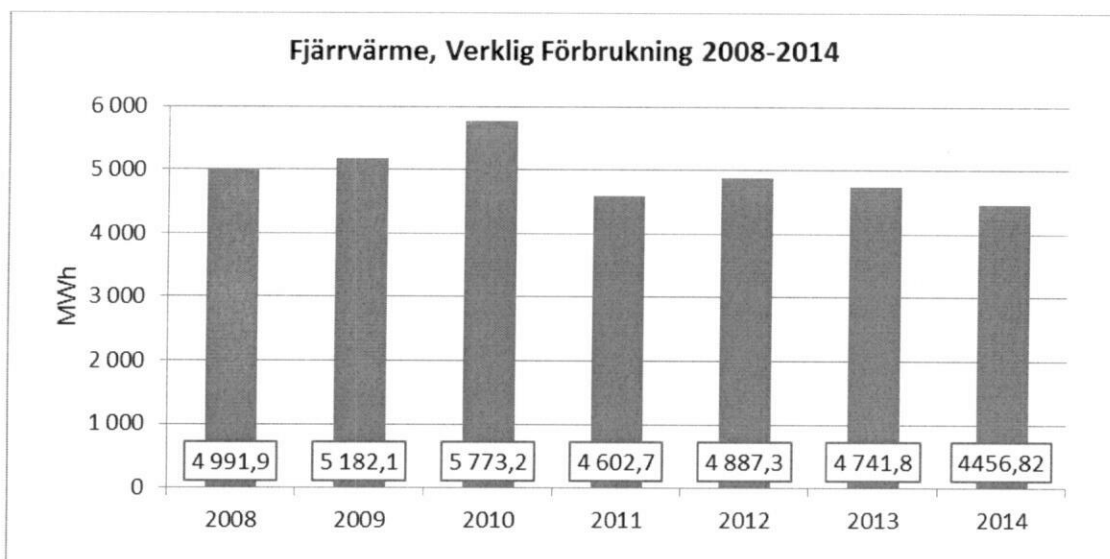
Hushållsavfall (Sita)



Vatten (Roslagsvatten)

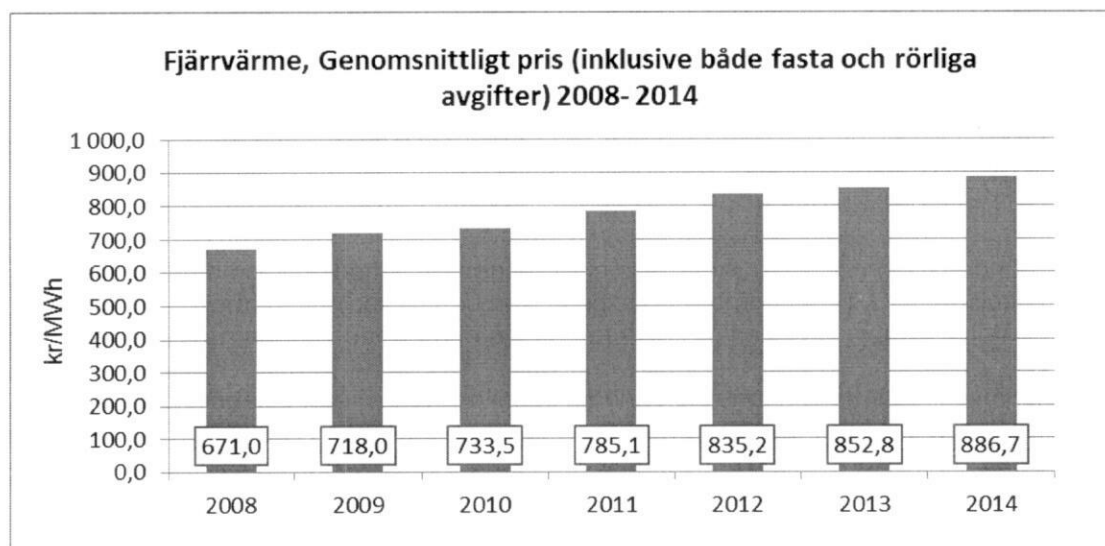


Fjärrvärme (Norrenergi)



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

Fjärrvärmekostnaden består av flera olika komponenter: energiavgift, flödesavgift, fast avgift, effektavgift samt moms. För att kunna ge en sammanlagd prisutveckling för fjärrvärme har ett genomsnittligt pris beräknats genom att alla dessa kostnadskomponenter har adderats ihop till en summa som sedan delats med förbrukningen. Nedan kan man se hur genomsnittspriset ökat sedan året 2008.



Vid jämförelse av 2008 års genomsnittliga pris med 2014 års visar det en ökning med drygt 32%.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄNDKRETSEN**

KEVINGERINGEN 83 182 50 DANDERYD
Tel 08-755 41 13 Fax 08-755 88 61
www.vandkretsen.se