

ÅRSREDOVISNING 2018



bostadsrättsföreningen
VÄNDKRETSEN

OrgNr: 71 64 00-1203
www.vandkretsen.se

Historik Bostadsrättsföreningen Vändkretsen

I juli 1956 inköpte Bostadsrättsföreningen Vändkretsen Kevingeberget av Danderyds köping för 408 705 kronor. Köpingen förvärvade området från AB Stockholms Golfklubb intressenter 1947 och fastställde stadsplan för området 10 december 1954. Bostadsrättsföreningen, som bildades på kommunalt initiativ, hade som första uppgift att ombesörja bebyggelsen. Den 1 juni 1956 fick föreningen registreringsbevis.

Arkitekter blev Hjalmar Klemming och Erik Thelaus. Huvudentreprenör John Mattson. Byggandet av bostäder startade på hösten 1956. Taklagsfest avhölls på Ulriksdals Vårdshus 6 juni 1957. Kuvertpris 20:50/kuvert. Den 1 oktober 1957 var 12 lägenheter i hus 3 färdiga för inflyttning och den 1 november var det klart med 2 lägenheter i hus 4.

För att få lägenhet i området fordrades medlemskap i föreningen. Till medlem kunde endast antagas personer som föreslagits av Danderyds köpings kommunalnämnd genom bostadsförmedlingen.

Ett annat sätt att få en lägenhet inom området var genom sin arbetsgivare. Flera juridiska personer ägde lägenheter inom området varvid Stockholms Läns Landsting var störst med sina 134 lägenheter. De första åren fick landstingsanställda ta över sin lägenhet om de arbetat inom landstinget och bott i kommunen i minst 5 år. Landstinget påbörjade försäljningen av sina 44 kvarvarande lägenheter 1991. År 1997 avslutade landstinget sitt lägenhetsinnehav här på Kevingeringen.

Teckning av bostadsrätter skedde under försommaren 1961. Bostadsförmedlingen meddelade att grundavgiften för en trerummare inte skulle överstiga 3 500 kronor och årsavgiften ca 38 kronor m² lägenhetsyta exklusive bränsle.

Det formella 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 Wulfing

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	+ 2 502 691

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	+ 2 502 691

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 fastighetsskatt 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.

	2018	2017
Styrelse		
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

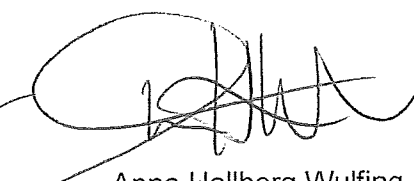

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen elkostnad	92 049	65 749
Upplupen värmekostnad	593 012	595 015
Upplupen sophämtning	91 082	104 733
Upplupet arvode	177 915	14 000
Upplupna sociala avgifter inklusive semesterlöneskuld	124 261	116 494
Upplupet revisionsarvode	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



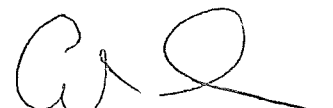
Pege Abrahamsson



Anders Rosenberg



Karolina Olsson



Carl Troili

Väl
Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-30
Gravitt Thovten Sweden AB

Mathias Forssmark
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats 2019-04-30



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





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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter 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 de interna kontrollerna.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som använts 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. Drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

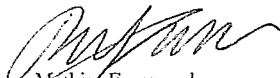
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

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

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 entrérabatter 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 förnyrningsprocess av mark och trädgård.
2016	Radiatorbyte sista etappen. Pilot relining i KR 22-26. Ny källarhals KR67, Lokalen KR41 ombyggd till vicevärdskontor (avslutas 2017). Vattenmätare bytta. Renovering av fönster i stora tvättstugan. Förbättringsarbeten i entréer KR 9-23, 25, 10-20, 67-75 och KR 83. Målning av plåten på taken. Ny belysning vid lekparkerna. 4 stycken ytterdörrar byttes.
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