

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Växthuset i Vendelsö
716422-7204

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

m

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Växthuset i Vendelsö, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01-2016-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen förvärvade 1999-10-19 fastigheten Vendelsö 3:73 i Haninge kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Vid årets slut var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 20 bostadsrätter och tillhörande carportar.

Den totala boytan är ca. 1 780 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

6 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Samfällighet

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf. Drivbänken i Vendelsö. Gemensamhetsanläggningen omfattas av körytor med parkeringsplatser och gångbanor, gångstigar, belysning, samlingleddningar för avlopp, elmätare, lekplats och grönområden.

Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas av en delägarförvaltning sammansatt av representanter för båda bostadsrättsföreningarna Växthuset och Drivbänken.

Andelstalen är:

Brf. Växthuset 44 %

Brf. Drivbänken 56 %

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2016-05-23 haft följande sammansättning:

Lars Boljang	Ledamot, ordförande
Linus Duvner	Ledamot, sekreterare
Maud Lyckenius	Ledamot, kassör
Conny Lantz	Suppleant
Frida Norlin	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.



Revisorer

Revisorer valda av föreningsstämma.

Mats Lehtipalo
Marianne Boljang

Godkänd revisor
Revisorssuppleant

Adeco Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Monica Andersson Lehr
Inger Björkman

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med BEJO AB.

Händelser under året

Styrelsen har under året haft 7 (6) protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året reserverats till 35 000 kr exkl. arbetsgivaravgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid utgången av 2016 upplåtna. Under året har 3 (1) överlåtelse skett.

Verksamhet under året som gått.

Under det gångna året har styrelsen träffats 7 gånger och diskuterat ekonomi, skötsel och allmänna trivselsfrågor.

Brandsyn av eldsläckare och brandvarnare i samtliga lägenheter har utförts av två medlemmar i föreningen.

Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad (januari).

Föreningen har tillsammans med Brf. Drivbanken genomfört två städdagar, vår och höst.

Anslutningen av medlemmar var god.

27 augusti genomförde föreningen sin traditionsenliga sommarfest/kräftskiva. Uppslutningen av medlemmar var god.

Verksamhet under det kommande året.

Föreningen avser att tillsammans med Brf. Drivbanken planera och genomföra gemensamma städdagar under våren och hösten.

Föreningen har även för avsikt att liksom tidigare år arrangera sommarfest. Vi kommer även att fortsätta med att genomföra välkomstbesök hos nyinflyttade medlemmar.

Inspektion av styrutrustning på övriga takfläktar skall utföras. Skedde ej förra året.

Spolning av avloppsstammar ska ske under året.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	1 302 125	1 409 307	1 413 655	1 410 319
Resultat efter finansiella poster	152 936	165 815	144 430	-123 373
Soliditet, %	52	51	50	49

M

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	1 554 110
årets resultat	152 936
Totalt	1 707 046
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	45 000
överföring till balanserat resultat	1 707 046
Totalt	1 752 046

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	1 202 751	1 312 092
Hysesintäkter, p-platser		96 000	96 000
Övriga intäkter		3 374	1 215
Nettoomsättning		1 302 125	1 409 307
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-685 015	-659 834
Avskrivning byggnader	3	-117 300	-117 300
Rörelseresultat		499 810	632 173
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11	12
Räntekostnader		-346 885	-466 370
Resultat efter finansiella poster		152 936	165 815
Resultat före skatt		152 936	165 815
Årets resultat		152 936	165 815

U

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	26 548 374	26 665 674
Byggnadsinventarier	4	-	-
Inventarier	5	-	-
		<hr/>	<hr/>
		26 548 374	26 665 674
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		26 548 374	26 665 674
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		1 855	1 704
Övriga fordringar		56 234	40 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 570	29 438
		<hr/>	<hr/>
		87 659	72 040
<i>Kassa och bank</i>		4 064	5 998
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		91 723	78 038
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		26 640 097	26 743 712

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 750 000	11 750 000
Fond för yttre underhåll		315 000	270 000
		<u>12 065 000</u>	<u>12 020 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 554 110	1 433 295
Årets resultat		152 936	165 815
		<u>1 707 046</u>	<u>1 599 110</u>
Summa eget kapital		<u>13 772 046</u>	<u>13 619 110</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	12 680 702	12 941 942
		<u>12 680 702</u>	<u>12 941 942</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 270	19 902
Skatteskulder		25 360	25 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 719	137 398
		<u>187 349</u>	<u>182 660</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 640 097</u>	<u>26 743 712</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	16 760 000	16 760 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

M

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 25 kr/kvm lägenhetsyta avsättas till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	0,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Noter

Not 1 Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 737 kr/kvm. Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret. Januari månad 2016 har varit avgiftsfri.

M

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel	12 012	11 510
Gård	30 645	38 318
Gemensamhetsanläggning	66 829	50 173
Värmepumpar	12 832	1 563
Snöröjning	4 375	-
Reparation och underhåll	7 794	13 067
Elavgifter	202 562	160 803
Vatten och avlopp	68 227	82 416
Sophämtning	16 588	17 856
Fastighetsförsäkringar	32 227	31 648
Kabel-TV	85 596	85 236
Teknisk förvaltning	-	2 000
Övriga fastighetskostnader	1 273	16 391
Fastighetsskatt	24 860	25 360
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Revisionsarvoden	9 875	10 913
Ekonomisk förvaltning	43 803	42 231
Övriga förvaltningskostnader	14 895	16 670
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	6 000	7 000
Arbetsgivaravgift, löneskatt	9 622	11 679
Summa	685 015	659 834

Not 3 Byggnad och mark

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
Fastigheten har åsatts värdeår 2000.

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	23 460 000	23 460 000
Ingående avskrivning enligt plan	-1 794 326	-1 677 026
Årets avskrivning enligt plan	-117 300	-117 300
Mark	5 000 000	5 000 000
Utgående bokfört värde	26 548 374	26 665 674
Taxeringsvärde	18 182 000	17 337 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	41 433	41 433
Ingående avskrivning enligt plan	-41 433	-41 433
Utgående bokfört värde	-	-

M

Not 5 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde	15 338	15 338
Ingående avskrivning enligt plan	-15 338	-15 338
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 750 000	270 000	1 433 295	165 815
Disposition enligt årsstämmobeslut		45 000	120 815	-165 815
Årets resultat				152 936
Vid årets slut	11 750 000	315 000	1 554 110	152 936

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek, bundet till 2021-03-30		
Ränta 1,39 %		
Ingående bokfört värde	4 683 136	4 732 264
Årets amortering	-47 488	-49 128
Utgående bokfört värde	4 635 648	4 683 136
Stadshypotek, bundet till 2019-12-01		
Ränta 1,69 %		
Ingående bokfört värde	2 902 924	2 932 252
Årets amortering	-29 328	-29 328
Utgående bokfört värde	2 873 596	2 902 924
Stadshypotek, bundet till 2017-03-30		
Ränta 4,13 %		
Ingående bokfört värde	4 684 888	4 733 524
Årets amortering	-48 636	-48 636
Utgående bokfört värde	4 636 252	4 684 888
Beviljad checkräkningskredit, 2 510 000 kronor		
Checkräkningskredit	535 206	670 994
Summa utgående bokfört värde	12 680 702	12 941 942

M

Underskrifter

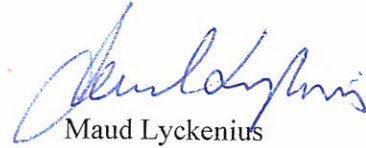
Stockholm 2017-03-24



Lars Boljang



Linus Duvner



Maud Lyckenius

Min revisionsberättelse har avgivits 2017-03-28



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Växthuset i Vendelsö
Org.nr. 716422-7204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Växthuset i Vendelsö för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

M

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

M



ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

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

Stockholm den 28 mars 2017

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR