



ÅRSREDOVISNING 2020



OrgNr: 71 64 00-1203

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar fastigheten Kräftan 1 m. fl. i Danderyds kommun.

Föreningens fastighet består av 17 flerbostadshus i 3-9 våningar med totalt 415 bostadsrätter samt 13 lokaler. Föreningen disponerar 208 parkeringsplatser och 62 garage. Den totala boytan är 27 120 kvm och lokalytan 980 kvm och garageytan 950 kvm.

Lägenhetsfördelning:

76 st 1 rum och kök
85 st 2 rum och kök
195 st 3 rum och kök
35 st 4 rum och kök
21 st 5 rum och kök
3 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger full fastighetsavgift som 2020 uppgick till 1 429 kr per lägenhet. Beloppet indexeras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 507 434 000 kr, varav byggnadsvärdet är 257 600 000 kr och markvärde 249 834 000 kr. Värdeår är 1958.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

AB C
A JB EK FMK

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Länsstyrelsen i Stockholms län den 17 april månad 1961. Den 16 september 1993 är den överläst till Bolagsverket.

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 555 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras enligt framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 september 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Olle Reichenberg Pege Abrahamsson Anders Rosenberg Axel Bronder Anton Estam Christer Hultblad Ewa Lind Thomas Björn	ordförande
-----------	--	------------

Suppleant Carl Troili

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB

Mathias Forssmark, huvudansvarig

Suppleant utses av Grant Thornton AB

Maud Randel, internrevisor

Gun Kellam, suppleant

Valberedning

Lottie Neumüller sammankallande

Maud Randel

Anders Svensson

AB G
R TB G K
FMK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid 19-pandemin

Covid 19-pandemin som pågått under nästan hela 2020 har förstärkt sitt sin prägel också på BRF Vändkretsens verksamhet. De regler och rekommendationer som utfärdats av myndigheterna gällande folksamlingar gjorde att den tidigare styrelsen bedömde att det inte var möjligt att genomföra en traditionell fysisk stämma före maj månads utgång, i enlighet med vad stadgarna föreskriver. Stämman genomfördes istället som en "poströstningsstämma" den 17 september, vilket möjliggjordes genom en tillfällig lagstiftning som riksdagen infört på grund av pandemin.

Styrelsen har inte kunnat arrangera några medlemsmöten under året med anledning av pandemin, och från och med stämman i september har i stort sett alla styrelsemöten hållits digitalt. Särskilda regler gällande besök på föreningsexpeditionen har införts, och styrelsen rekommenderar besökare i föreningens olika gemensamhetslokaler (föreningslokalen, gymmet, vävstugan etc) att följa gällande regler och rekommendationer gällande hur många personer som får vistas i samma lokal.

Bygg

Arbetet med att renovera garagegolven i föreningen har fortsatt under året. Projektet inleddes i maj 2019 och har kantats av problem kopplade till såväl entreprenadarbetet som den externa projektledningen. En godkänd slutbesiktning genomfördes den 10 december 2020. Styrelsen anser dock arbetet vara undermåligt utfört och har vidtagit åtgärder i syfte att nå ett fullgott resultat.

Mark och trädgård

Inga väsentliga åtgärder har genomförts under året.

Installationsunderhåll

Styrelsen har under året påbörjat utredningsarbete gällande möjligheterna till laddning av el- och hybridbilar inom föreningen, samt förberett upphandling av nytt digitalt system för lås och tvättstugebokning.

Miljö

Styrelsen har noterat återkommande problem gällande återvinningsrummet vid KR 41. Problemen består i att en del kärl blir överfulla och att avfall då ställs på golvet. Styrelsen har vid flera tillfällen uppmanat alla boende, och gör det nu åter igen, att lägga rätt avfall i rätt kärl samt att vika ihop och platta till kartonger. Styrelsen har även en återkommande dialog med kommunens entreprenör, som av olika skäl vid några tillfällen inte hämtat avfall på överenskommet sätt.

Trivsel

Föreningen har haft grupper för följande aktiviteter:

- Styrketräning, golf och pingis i gymmet
- Vävstuga
- Snickarverkstad
- Trivselgrupp

Det bör dock noteras att verksamheten i vissa delar har legat nere på grund av covid 19-pandemin.

Information

Aktuellt i Vändkretsen (AiV), som är föreningens medlemstidning, har under året utkommit med sex nummer. För att få ut information snabbt har anslag i portar även satts upp vid behov. Föreningens hemsida har uppdaterats kontinuerligt.

AB
R DB EK Q

Övrigt

En rensning av cirka två tredjedelar av cykelrummen i föreningen genomfördes i oktober. Resterande cykelrum samt barnvagnsrummen kommer att rensas under 2021.

Ekonomi

Föreningens driftskostnader var ca 1,6 mnkr lägre än året innan. Kostnader för uppvärmning och snöröjning blev lägre beroende på en mild och snöfattig vinter, och därmed mindre behov av uppvärmning, snöröjning och sandning.

Föreningens ekonomi har troligen i viss utsträckning påverkats av covid 19-pandemin. Sannolikt har fler boende i föreningen arbetat hemifrån och därmed tillbringat en större del av sin tid i bostaden. Exempel på en utgiftspost som påverkas av detta är vattenförbrukningen.

Under 2020 ökade kostnaderna för fastighetsskötsel något, liksom städkostnaderna. Löpande reparationer av tvättstugor och hissar minskade något jämfört med året innan. Övriga externa kostnader och personalkostnader minskade jämfört med året innan. Föreningens skulder till långivare minskade med ca 0,5 mnkr under året.

Styrelsen har alltså kunnat observera en viss påverkan på föreningens ekonomi till följd av covid 19-pandemin, men i så pass liten utsträckning att den inte ses som en ekonomisk risk eller antas påverka föreningens framtida ekonomi.

Årets resultat blev en vinst på 2,7 mnkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 561 (562) medlemmar. Under året har 28 (33) överlåtelse ägt rum till ett genomsnittligt pris av 57 727 kr/kvm (52 258 kr/kvm). 13 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

AB C FMK
R DS ED Q

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	17 085	16 892	16 773	16 191
Resultat efter finansiella poster	2 650	806	2 503	2 623
Soliditet (%)	70,42	67,40	78,40	90,97
Skuldränta (%)	0,63	0,67	0,50	0,00
Lån/kvm boyta	463	484	205	0
Lån/taxeringsvärde(%)	2,48	2,58	1,37	0,00
Belåningsgrad (%)	20,67	21,94	11,11	0,00
Årsavgift kr/kvm	555	549	539	529
Driftskostnad/kvm	139	143	130	122
Fjärrvärme/kvm	128	141	146	144
Vatten/kvm	27	20	23	18

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Kostnader för drift, värme och vatten

Nyckeltal för kostnader är beräknade efter 29 050 m2 uppvärmd yta. Historiska nyckeltal omräknade för rätt jämförelse. Driftkostnader är exklusive värme, vatten och fastighetsskötsel.

Handwritten initials: AB, C, FIMK, A, DB, EV, Q

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 266 260	10 080 198	16 944 352	805 816	40 096 626
Disposition av föregående års resultat:			805 816	-805 816	0
Årets resultat				2 649 650	2 649 650
Belopp vid årets utgång	12 266 260	10 080 198	17 750 168	2 649 650	42 746 276

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	2 649 650
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 511 462
i ny räkning överföres	138 188
	2 649 650

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

AB C2 ENK
A DB EL Q

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		15 040 470	14 901 490
Hysesintäkter	2	2 044 458	1 990 642
Övriga rörelseintäkter	3	138 499	49 431
Summa nettoomsättning		17 223 426	16 941 562
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-1 078 950	-1 225 751
Periodiskt underhåll		-85 680	-1 152 138
Driftskostnader	4	-8 806 025	-9 095 292
Administrationskostnader	5	-1 498 526	-1 582 584
Personalkostnader och arvoden	6	-413 648	-523 344
Fastighetsskatt/avgift		-677 375	-654 458
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-12 560 204	-14 233 567
Avskrivning byggnad		-1 931 247	-1 834 235
Summa avskrivningar		-1 931 247	-1 834 235
Resultat före finansiella poster		2 731 975	873 760
Ränteintäkter		0	9
Räntekostnader på fastighetslån		-81 161	-62 519
Övriga räntekostnader		-1 165	-5 434
Resultat från finansiella poster		-82 325	-67 944
Resultat efter finansiella poster		2 649 650	805 816
Årets resultat		2 649 650	805 816

AB
 ADB
 FMK
 EQ

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	49 393 081	51 324 328
Pågående nyanläggningar	8	2 808 068	2 375 567
Summa materiella anläggningstillgångar		52 201 149	53 699 895
Summa anläggningstillgångar		52 201 149	53 699 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		125 479	115 045
Skattekonto		12 868	14 604
Övriga fordringar	9	0	4 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	414 329	410 476
Avräkningskonto förvaltare		5 772 528	2 758 331
Summa kortfristiga fordringar		6 325 204	3 302 530
Kassa och bank		2 178 442	2 489 557
Summa omsättningstillgångar		8 503 646	5 792 087
SUMMA TILLGÅNGAR		60 704 795	59 491 982

AB
C
Erik
A B ED Q

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		22 346 458	22 346 458
Fond för yttre underhåll		17 750 167	16 944 351
Summa bundet eget kapital		40 096 625	39 290 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		2 649 650	805 816
Summa fritt eget kapital		2 649 650	805 816
Summa eget kapital		42 746 275	40 096 625
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	12 568 300
Summa långfristiga skulder		0	12 568 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	12 568 300	544 400
Leverantörsskulder		1 662 632	2 502 442
Aktuella skatteskulder		71 067	52 940
Övriga skulder	12	86 562	73 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 569 959	3 653 305
Summa kortfristiga skulder		17 958 520	6 827 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 704 795	59 491 982

AB G FNK
A B ex Q

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 649 650	805 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 931 247	1 834 235
Förändring skatteskuld/fordran		18 127	25 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 599 024	2 665 869
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-10 434	-115 045
Förändring av kortfristiga fordringar		1 956	-67 996
Förändring av leverantörsskulder		-839 809	705 294
Förändring av kortfristiga skulder		11 953 145	556 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 703 882	3 744 978
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-432 501	-9 319 249
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-432 501	-9 319 249
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-12 568 300	7 279 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 568 300	7 279 300
Årets kassaflöde		2 703 081	1 705 029
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 247 889	3 542 859
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		7 950 970	5 247 888

AB
ALTR
ELQ
FMK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet	50 år
Fasad, inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	20 år
Restpost	20 år
Övriga anläggningstillgångar byggnad	10-50 år

AB
RDB
E
PMK
ER

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
P-plats	709 968	636 465
Garage	618 901	688 394
Lokaler	637 972	600 743
Övriga hyresintäkter	77 617	65 040
	2 044 458	1 990 642

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsupplåtelse	75 251	48 050
Avgift pantsättning och överlåtelse	0	1 163
Försäkringsersättningar	55 053	0
Övriga intäkter	8 194	218
	138 498	49 431

AB G FMK
MTR E Q

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	304 572	248 567
Trädgårdsskötsel	581 894	573 732
Städkostnader	655 082	521 401
Snöröjning/sandning	11 369	128 788
Systematiskt brandskyddsarbete	43 173	0
Myndighetskrav	0	3 919
Serviceavtal	79 098	120 808
Hisservice/besiktning	14 108	13 138
Portar	65 412	59 931
Besiktningkostnader	27 042	22 091
Bevakningskostnader grundavtal	0	6 600
Fastighetsel	542 370	681 846
Uppvärmning	3 709 762	4 088 138
Vatten och avlopp	770 472	594 263
Avfallshantering	533 835	552 531
Försäkringskostnader	539 196	534 160
Självrisker	30 000	10 000
Kabel-tv	448 200	448 207
Bredband	435 756	435 759
Förbrukningsinventarier	5 949	45 391
Förbrukningsmaterial	8 736	6 022
	8 806 026	9 095 292

Not 5 Administrationskostnader

	2020	2019
Telefoni	22 604	21 466
Datorkommunikation	3 892	2 520
Hemsida	736	2 962
Porto	2 626	3 796
Föreningsgemensamma kostnader	47 167	93 203
Revisionsarvode	111 688	75 915
Ekonomisk förvaltning	287 500	357 060
Teknisk förvaltning	944 271	931 604
Bankkostnader	1 550	4 044
Ritnings- och kopieringskostn	2 808	6 251
Juridisk konsultation	24 039	0
Underhållsplan	-36 791	36 791
Upprättande av energideklaration	38 019	0
Medlems-/föreningsavgifter	24 208	25 890
Övriga poster	24 208	21 083
	1 498 525	1 582 585

AB
A
T
E
Q
FMK

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	273 150	205 358
Arvode valberedning	8 050	10 500
Övriga arvoden	9 975	8 100
Lön vicevärd	0	99 577
Timlön extrapersonal	0	89 190
Sociala avgifter	88 694	121 934
Premier för AMF	25 885	32 540
Semesterlön, särskild löneskatt	7 894	-43 855
	413 648	523 344

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
Ingående avskrivningar	-15 150 000	-14 900 000
Årets avskrivningar	-347 505	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 497 505	-15 150 000
Ingående anskaffningsvärde förbättringsarbeten	47 733 468	19 707 191
Omklassificeringar	0	28 026 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 733 468	47 733 468
Ingående avskrivningar	-6 259 140	-3 634 761
Årets avskrivningar	-1 583 742	-1 584 235
Omklassificeringar	0	-1 040 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 842 882	-6 259 140
Utgående redovisat värde	49 393 081	51 324 328
Taxeringsvärden byggnader	257 600 000	257 600 000
Taxeringsvärden mark	249 834 000	249 834 000
	507 434 000	507 434 000

I fastighetsförbättringar ingår relining, utbyte av radiatorer, ombyggnad av vicevärdskontoret samt ny tvättstuga.

AB
FMK
MTO

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 375 567	21 082 594
Inköp	432 501	9 319 249
Omklassificerat till förbättringsarbete	0	-28 026 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 808 068	2 375 567
Ingående avskrivningar	0	-1 040 144
Omklassificerat till förbättringsarbete	0	1 040 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	2 808 068	2 375 567

Pågående arbete avser garageprojekt.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Att vidarefakturera	0	4 073
	0	4 073

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsjour	7 140	6 840
Försäkring	249 931	246 486
Kabel-TV/bredband	73 989	73 993
Ekonomisk förvaltning	73 281	71 875
IT-tjänster	2 450	3 230
Serviceavtal	0	4 692
Telefon	4 327	3 361
Larm	3 211	0
	414 329	410 477

AB G FMK
A-DP ELQ

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,55	2021-07-08	5 121 000	5 345 000
Stadshypotek	0,50	2021-02-19	7 447 300	7 767 700
			12 568 300	13 112 700
Kortfristig del av långfristig skuld			12 568 300	544 440

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 544 400 kr

Lån som förfaller inom ett år: 12 023 900 kr

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	7 665	0
Sociala avgifter	8 027	0
Depositionsavgifter	23 825	23 825
Övriga skulder	47 045	50 145
	86 562	73 970

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	10 656	10 918
Förutbetalda hyror och avgifter	1 418 728	1 475 142
El	71 028	95 251
Värme	503 415	556 049
Renhållning	116 545	100 319
Revision	65 000	65 000
Arvode	113 650	113 650
Sociala avgifter	35 700	35 700
Reparationer	13 316	16 917
Städning	53 148	47 673
Serviceavtal	39 271	60 494
Snöröjning	0	17 900
Förvaltning	14 304	15 861
Juridisk konsultation	24 039	0
Övriga upplupna kostnader	1 091 159	1 042 432
	3 569 959	3 653 306

AB
ELO
FMK

Not 14 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2020-12-31	2019-12-31
	13 633 000	13 633 000
	13 633 000	13 633 000

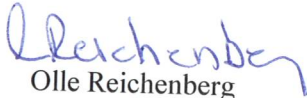
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.


Gällande garageröveringen så innehåller föreningen del av entreprenadsumman i avvaktan på att entreprenören ska prestera ett fullgott resultat. Styrelsen biträds av en advokatfirma specialiserad inom entreprenadjuridik.


Styrelsen beslutade i april 2021 att anta en offert gällande installation av ny digital tvättstugebokning samt installation av ett nytt låssystem som bland annat innebär att föreningen förses med ett skalskydd.

Danderyd den 3 / 5 2021.



Olle Reichenberg
Ordförande


Anton Estam

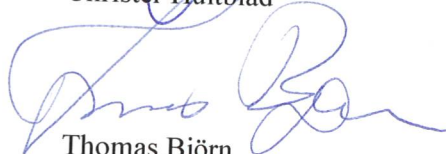

Anders Rosenberg


Pege Abrahamsson

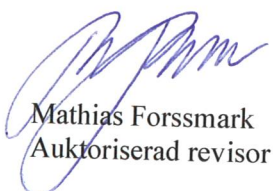

Axel Bronder


Ewa Lind

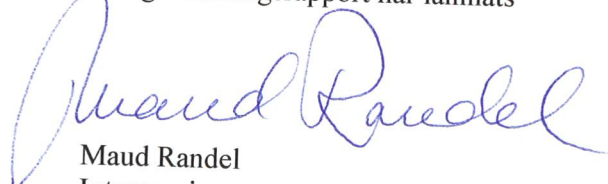

Christer Hultblad


Thomas Björn

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 maj 2021.
Grant Thornton Sweden AB


Mathias Forssmark
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats


Maud Randel
Internrevisor

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

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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vändkretsen för år 2020 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 5 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Mathias Forssmark
Auktoriserad revisor