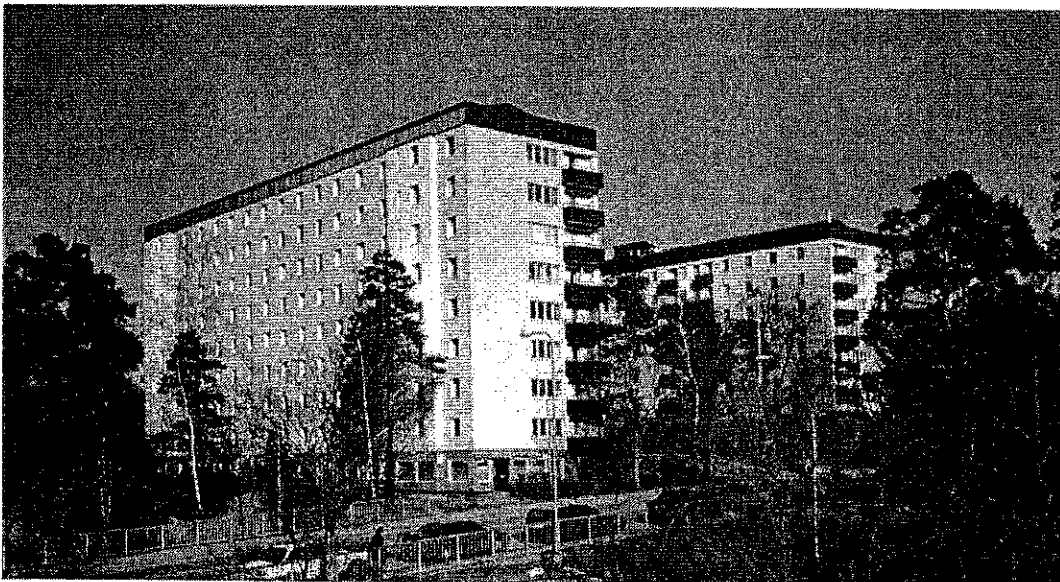


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

VIINDÖ

ÅRSREDOVISNING 2015



Årsredovisning 2015

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vindö med organisationsnummer 702001-3970 i Stockholms kommun, bildad år 1960, avger härmed redovisning för tiden

1 januari – 31 december 2015, föreningens 56:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden - bostadsrätt.

Föreningens fastighet

Fastigheten Vindö 1 förvärvades 1957-01-05 i Farsta församling Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 2 st flerbostadshus i 8 våningar och 6 portar med totalt 127 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt och 8 lokaler med hyresrätt. Den totala boytan är 9 695 m² och tomtytan är 8 089 m².

Lägenhetsfördelning

14 st	1 rum och kokvrå
3 st	1 rum och kök
32 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök
14 st	6 rum och kök

Garage och parkeringsplatser

Till fastigheten hör 10 garage upplåtna med bostadsrätt samt ett med hyresrätt och ett som används som återvinningsrum. Dessutom finns 59 bilplatser utomhus, varav 28 har anslutning för el. Parkeringsplatserna upplåts med hyresrätt.

Föreningens lokaler

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t o m
Tandläkare	115	Bostadsrätt
Damfrisering	60	2016-09-30
Snickerilager	35	2017-09-30
Fotvård	115	2017-09-30
Möbellager	110	2017-09-30
Föreningsverksamhet, hembygdsf.	24	2017-09-30
Föreningsverksamhet, SPF	20	2017-03-31

Org nr 702001-3970

Backab 142 2017-08-31
Antennanläggning 6 2016-09-30

Som en service till medlemmar i föreningen finns 15 st mindre förrådsutrymmen som hyrs med 3 månaders uppsägning och ett års förlängning.

Byggnaderna var fullvärdesförsäkrade under året hos ADEFÖRSÄKRING som är knuten till Trygg-Hansa. I försäkringen ingick den speciella bostadsrättsförsäkringen för lägenheterna.

Taxeringsvärdet var 2015 fastställt till 108 352 000 kronor varav 38 540 000 kronor avser markvärdet och 69 812 000 kronor avser byggnadsvärdet.

Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	590	590	578	562	562
Lån/kvm bostadsrättsyta	227	342	439	253	455
Elkostnad/kvm totalyta	15	16	19	18	22
Värmekostnad/kvm totalyta	100	103	112	108	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	11	13	13	10

Genomförda åtgärder

- 1994 Fasadrenovering med tilläggsisolering.
- 1995 Byte frånluftsfläktar.
- 1996 Renovering av föreningens hissar.
- 1999 Ombyggnad av piskbalkonger.
- 1999 Byte trapphusventilation.
- 2000 PCB inventering.
- 2001 Dränering gavel port 36-38.
- 2003 Källargångar renoverade.
- 2005 Föreningens entréer och trapphus renoveras.
- 2006 Sopnedkastan stängda och ersatta med sopskåp utomhus.
- 2008 Fasadrengöring.
- 2008 Pumpar med mera utbytta i undercentralerna.
- 2008 Energideklaration utförd.
- 2009 Radonmätning utförd.
- 2010 Tvättstugorna renoverade.
- 2011 Samtliga kallvattenrör i källargångarna utbytta.
- 2011 Dagvattenrören infodrade.
- 2011 Avloppsrören i ettorna och delvis i angränsande lägenhet infodrade i port 20 och 34.
- 2011 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
- 2011 Fiber indragen av Telia, som även byggde fastighetsnät.
- 2012 Fiber indragen av STOKAB.
- 2012 Avloppsrören i port 30-38 infodrade.
- 2012 Byte termostater och inreglering värme.
- 2013 Avloppsrören i port 18-22 infodrade.
- 2014 Invändig målning/putsreparationer och dörrbyten i trapphus och källare.
- 2015 Föreningens brandskydd har uppdaterats.

Org nr 702001-3970

Fastighetsförvaltning

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Farsta Förvaltning AB, Stockholm. Avtalet med Farsta Förvaltning AB, Stockholm, om förvaltning inklusive fastighetsskötsel löper t o m 2017-12-31.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 127 medlemmar. Under året har 11 överlåtelser skett.

I husen finns två tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum, en föreningslokal som kan hyras av medlemmar och utrymmen för cyklar. I varje port finns utrymme för barnvagnar. Det finns två återvinningsrum.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Föreningen är med i Manhem-Gruppen tillsammans med föreningarna Hamnskär 1, Hamnskär 2, Hamnskär 3, Tosterö 3, Blidö 1, Björkö 3, Adelsö 2, Stänkskärmen 41 och Kråkskär. I gruppen tillgodoser vi gemensamma intressen och anlitar sedan 2001-01-01 Farsta Förvaltning AB för föreningarnas förvaltning och fastighetsskötsel.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-04-21 bestått av

Bo Fernholm	ordförande
Christina Österholm	verkställande ledamot
Anders Dovervik	sekreterare
Roland Eneqvist	ledamot
Zeljko Muzinic	ledamot
Gunvor Sjöström	suppleant
Stig Lundström	suppleant
Gun-Britt Westerlund	suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Arvode till styrelsen utgår enligt årsstämmans beslut.

För styrelsens arbete har en ansvarsförsäkring tecknats.

Styrelsen kan kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i portarna.

Org nr 702001-3970

Revisorer

Jonas Helleklint, Mazars	ordinarie
Johanna Strandroth, Mazars	suppleant
Roland Warenius	ordinarie
Johan Palm	suppleant

Valberedning

Marianne Billgren	sammankallande
Mirjana Zivik	
Anna-Lena Pahlén	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-08-10.

Verksamhet under 2015

I föreningens stadgar föreskriven fastighetsbesiktning gjordes 2015-05-11.

Målning hissörrars insida samt montering rostfri sparkplåt.

Brandskyddet i föreningen har uppdaterat och nödljus monterats .

Garagedörrarna har försetts med inbrottskydd.

Hisschaktet i port 22 har dränerats.

Container för grovsopor har tillhandahållits.

Lekutrustning har underhållsmålats

Flera gemensamma aktiviteter som vår- och höstträff samt onsdagsträffar har genomförts.

Ny belysning på p-plats.

Verksamhet under det kommande året

Obligatorisk ventilationsbesiktning.

Målning p-platslinjer samt ny kant mot buskage.

Förbättrad utomhusbelysning

Målning av plåttak över garageutsprång och entrétak.

Frånluftsvärmeåtervinning och bergvärme.

Fasadtvätt.

Föreningens ekonomi**Resultat och ställning**

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	6 438	6 463	7 899	6 785	6 436
Rörelseresultat tkr	1 387	193	1 205	-366	-1 446
Resultat efter finansiella poster tkr	1 335	87	1 106	-129	-785
Balansomslutning tkr	14 357	14 371	14 922	13 290	14 887
Årsavgift för bostäder kr/kvm	587	587	576	559	559
Fond för yttre underhåll tkr	4 819	4 494	4 169	3 740	4 488

Styrelsen har i budgeten för 2016 räknat med oförändrade avgifter.

Lokalernas hyror höjs med ledning av konsumentprisindex för de som har minst treårigt hyresavtal.

Tomträttsavgälden är 577 800 kronor/år

Resultat av föreningens verksamhet

Balanserat resultat	4 056 839
Årets resultat	1 335 810
Summa fritt eget kapital	5 392 649

Av styrelsen föreslagna dispositioner

Summa fritt eget kapital	5 392 649
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget 2016	- 325 038

Balanserat resultat i ny räkning	5 067 611
----------------------------------	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	2015	2014
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	1 <u>6 438 371</u>	<u>6 462 897</u>
Fastighetskostnader		
Reparationer och underhåll	-694 023	-1 912 390
Drift	-3 229 658	-3 259 662
Fastighetsskatt	-191 381	-166 254
Avskrivning	2 <u>-769 940</u>	<u>-769 940</u>
Summa fastighetskostnader	<u>-4 885 002</u>	<u>-6 108 246</u>
Bruttoresultat	1 553 369	354 651
Administrationskostnader	3 -166 122	-161 807
Rörelseresultat	1 387 247	192 844
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	4 368	301
Räntekostnader	5 <u>-51 805</u>	<u>-105 727</u>
	-51 437	-105 426
Resultat efter finansiella poster	1 335 810	87 418
Årets resultat	1 335 810	87 418

Brf Vindö

8 (13)

Org nr 702001-3970

BALANSRÄKNING

2015 12 31

2014 12 31

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

2	8 836 519	9 606 459
	<u>8 836 519</u>	<u>9 606 459</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar

7	20 000	20 000
---	--------	--------

Summa anläggningstillgångar

	8 856 519	9 626 459
--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	469 985	473 851
--	---------	---------

Skattefordran

	45 473	48 408
--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

	<u>515 458</u>	<u>522 259</u>
--	----------------	----------------

Kassa och bank

8	4 984 948	4 222 613
---	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

	14 356 925	14 371 331
--	------------	------------

SKULDER OCH EGET KAPITAL**Bundet eget kapital**

9		
	727 346	727 346
	355 000	355 000
6	4 818 783	4 493 745
	<u>5 901 129</u>	<u>5 576 091</u>

Fritt eget kapital

9		
	4 056 840	4 294 459
	1 335 810	87 418
	<u>5 392 650</u>	<u>4 381 877</u>

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

10	2 287 402	2 330 105
	<u>2 287 402</u>	<u>2 330 105</u>

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Förskottshyror

Leverantörsskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

	63 446	1 084 192
	328 346	321 588
	204 152	436 651
	0	53 856
	179 800	186 971
	<u>775 744</u>	<u>2 083 258</u>

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

	14 356 925	14 371 331
--	------------	------------

Poster inom linjen

Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar

	14 849 000	14 849 000
--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
--	------	------

Brf Vindö

Org nr 702001-3970

Noter**Redovisningsprinciper**

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt ugift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden

Avskrivningar Byggnader är 3 % av anskaffningsvärdet

Fond för yttre underhåll

Minimiavsättning till fond för yttre underhåll görs enl stadgarna med minst 1% av fastighetens anskaffningsvärde.

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	2015 12 31	2014 12 31
Not 1, Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 893 284	5 893 284
Hyror lokaler	420 224	421 769
Hyror övrigt	104 700	103 700
Försäkringsersättningar	0	34 705
Övriga intäkter	20 163	9 439
Summa nettoomsättning	<u>6 438 371</u>	<u>6 462 897</u>
Not 2, Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	26 168 334	26 168 334
Årets aktivering rörfodring	0	0
Utgående anskaffningsvärde byggnad	<u>26 168 334</u>	<u>26 168 334</u>
Ingående avskrivningar byggnad	-16 561 875	-15 791 935
Årets avskrivning byggnad	-769 940	-769 940
Utgående ackumulerat avskrivningar byggnad	<u>-17 331 815</u>	<u>-16 561 875</u>
Netto bokfört värde byggnad	8 836 519	9 606 459
Taxeringsvärde byggnad	69 812 000	69 812 000
Taxeringsvärde mark	<u>38 540 000</u>	<u>38 540 000</u>
Summa taxeringsvärde	108 352 000	108 352 000

Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-93 234	-98 278
Arbetsgivar avgifter	-21 482	-22 078
Kostnader revision	-38 500	-36 738
Övriga kostnader	-12 906	-4 713
Summa administrationskostnader	-166 122	-161 807

Not 4 Övriga ränteintäkter och likn resultatposter

Ränteintäkter	0	6
Ränteintäkter skattefria	368	295
Summa övr ränteintäkter och likn resultatposter	368	301

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-51 805	-105 717
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-51 805	-105 717

Not 6 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	4 493 745	4 168 707
Avsättning enl stämmobeslut	325 038	325 038
Summa avsättningar	4 818 783	4 493 745

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Garage upplåtes med hyresrätt	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	20 000	20 000

Not 8 Kassa, Plusgiro och bankgiro

Kassa, bank och plusgiro	4 984 948	4 222 613
Summa likvida medel	4 984 948	4 222 613

Not 9 Eget kapital


	Inbetalt insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 082 346	4 493 745	4 294 459	87 418
Överföring resultat			87 418	-87 418
Opplåtelseavgift				
Uttag fond				
Årets avsättning		325 038	-325 038	
Årets resultat				1 335 810
Vid årets slut	1 082 346	4 818 783	4 056 839	1 335 810

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Spintab 1,02 %	1 350 851	2 414 297
Swedbank rörligt	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	2 350 851	3 414 297

Därav kortfristig del	63 446	1 084 192
-----------------------	--------	-----------


Underskrift Styrelsen
Stockholm 2016



Bo Fernholm, ordförande



Christina Österholm



Zeljko Muzinic



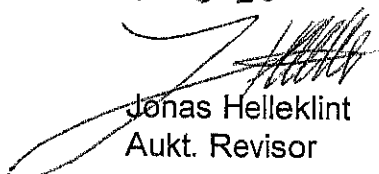
Roland Eneqvist



Anders Dovervik

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats
Stockholm 2016-03-23



Jonas Helleklint
Aukt. Revisor

Min revisionsberättelse har
lämnats 2016-03-29



Roland Warenus
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vindö
Org.nr. 702001-3970

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindö för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vindö för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

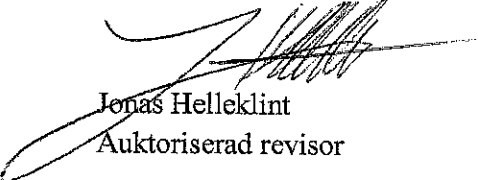
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 23 mars 2016



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vindö

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2015 för Bostadsrättsföreningen Vindö. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring. Genom att ta del av styrelseprotokoll, väsentliga avtal och genom förfrågningar har jag dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt sätt.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av verksamheten.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med följande brister:

Styrelsen kallar samtliga suppleanter till alla styrelsemöten, även om styrelsen är beslutsmässig utan en enda suppleant. Kostnaden, 800: -/suppleant varje gång, är bara senaste året ett femsiffrigt belopp. Helt utan stöd av föreningens stadgar och gängse rutiner.

Jag anser därför att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen men att föreningsstämman inte bör bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2016-03-29



Roland Wärenius