

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Nyängen i Vendelsö  
Org nr: 769609-8925



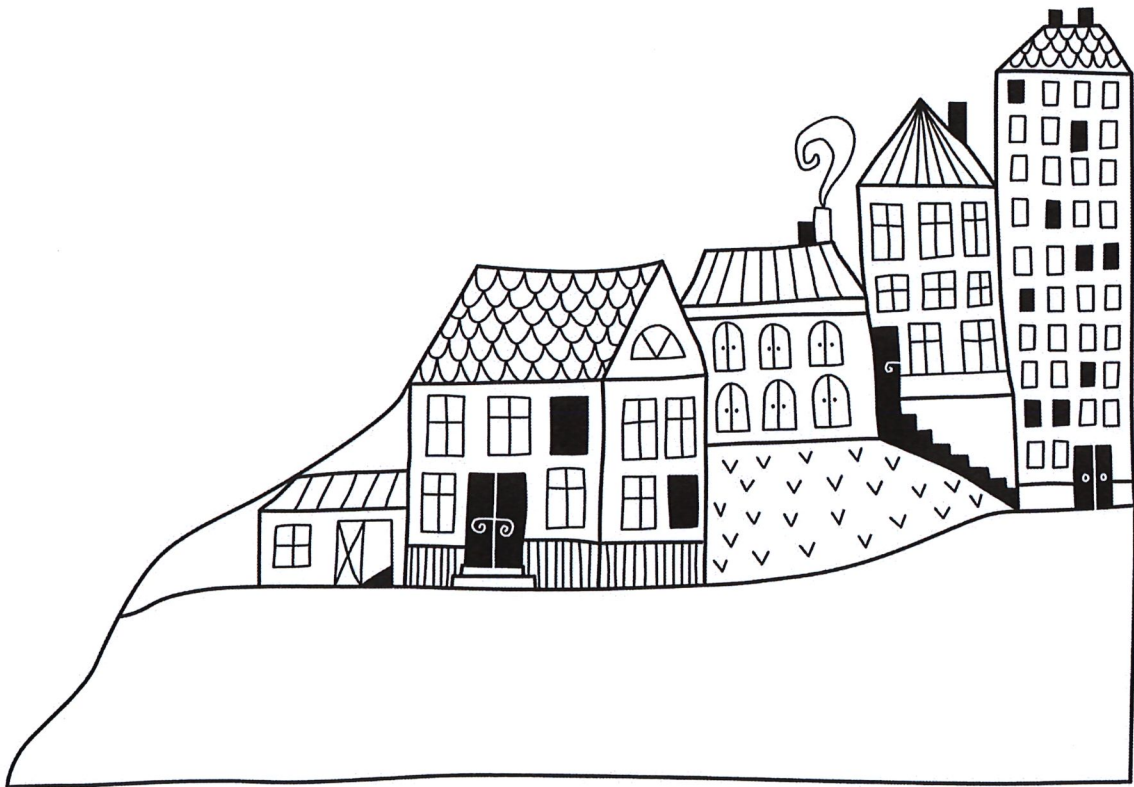


---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

**Bilagor**  
Nyckeltal  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nyängen i Vendelsö  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-15.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader, skötselkostnader och räntekostnader. Däremot har föreningen fått högre kostnad för fastighetsskatt beroende på höjt taxeringsvärde för småhusenheten under 2018.

I resultatet ingår avskrivningar med 992 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 284 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet Vendelsö 3:1705 byggdes 1982/1983 och har värdeår 1983. Byggnadens totalyta är 10 907 m<sup>2</sup> varav 9 652 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 255 m<sup>2</sup> utgör förråds- och garageyta. Fastigheten innehåller 120 lägenheter varav 23 är hyresrätter. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
50	6	56	8		120

### Dessutom tillkommer:

Lokaler/förråd	Garage	P-platser
27	64	75

Bostäder hyresrätt	1 662 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	7 990 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	9 652 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	1 255 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	116 721 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	89 655 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
FL Fastighetservice & Larmteknik AB	Fastighetservice
Nära & Kära	Städning
Qualitet Haninge AB	Snöröjning
Vattenfall	EI
Vattenfall	Fjärrvärme
ComHem AB	Kabel-TV

**Teknisk status****Årets reparationer och underhåll:**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 332 tkr och planerat underhåll för 949 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 681 tkr enligt stämmans disponering. För 2018 har styrelsen föreslagit en avsättning med 1 200 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Byte termostatventiler	284 tkr
Byte paneler, staket mm	567 tkr
Renovering föreningslokal	62 tkr
Nytt plank samt linjemålning	37 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	2019	
Fasadunderhåll	2019	
Underhåll i hyreslägenheter	2019	
Takunderhåll	2019	

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Utbyte tvättstugans maskinpark	2010,2011	
Byte undercentral	2011	
Installation av avluftare och partikelfilter i undercentral	2011	
Ombyggnation av 6 st sopher för fler sopluckor	2011	
Byte samtliga vindskivor	2012	
Obligatorisk ventilationskontroll	2012	
Målning samtliga komplementhus	2013	
Byte kulvert	2013,2014	
Byte samtliga avluftare i lgh	2013	
I ordningställt lekplats inkl mark	2014	
Renovering 25 st badrum i hyresrätter	2015	
Nytt tak med bärande bjälklag på samtliga garage	2015	
Renovering fönster etapp 1	2015	
Åtgärd luftflöde i samtliga lägenheter	2015	
Påbörjat injustering VVC i hela området	2015	
Fönsterrenovering etapp 2	2016	
Injustering ventilation	2017	
Byte belysning till LED-lampor	2017	
Underhåll takfot	2017	
Byte fönster etapp 3	2017	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hans Tommy Lidholm	Ordförande	2019
Robin Breivik Olsen	Vice ordförande	2019
Ann Walter de Perlét, avgång	Sekreterare	2019
Daniel Ahl	Ledamot	2019
Peter Walter-De Perlét, avgång	Ledamot	2019
Peter Nilsson	Ledamot	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Auktoriserad revisor 2019

#### Valberedning

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Linda Olsen	Sammanställande 2019
Jonathan Hugo	2019

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har förening överlåtit två st hyreslägenheter till bostadsrätter för totalt 4 000 tkr. Föreningen kommer därför att nästa år amortera extra på föreningens lån med motsvarande 7 214 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

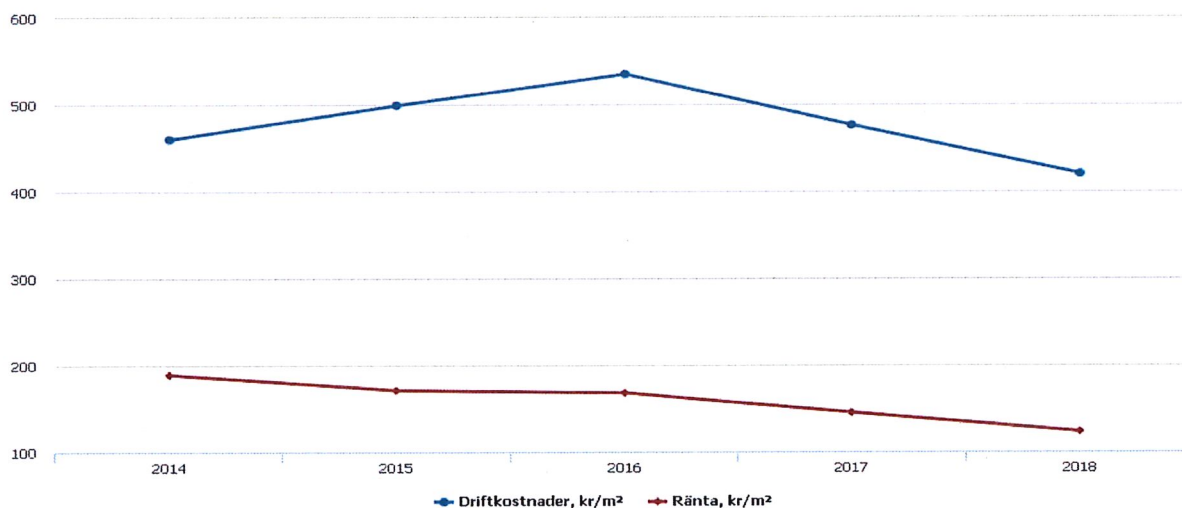
Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 23 som upplåts med hyresrätt (föregående år 25).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 592	8 442	7 643	7 081	6 868
Resultat efter finansiella poster	1 292	208	-1 410	-1 643	-1 418
Resultat exklusive avskrivningar	2 284	1 204	-414	-644	-456
Balansomslutning	163 136	158 342	159 188	158 353	161 961
Soliditet %	60	58	58	57	57
Likviditet %	136	331	245	148	288
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	716	705	6 11	569	537
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	420	476	535	499	460
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	121	145	168	171	189
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 866	5 933	5 979	6 025	6 026





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 950 200	5 763 495	0	321 453	-7 860 348	208 330
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				681 000	-681 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					208 330	-208 330
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 000 000	1 000 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 508 000	2 492 000				
Årets resultat						1 292 123
<b>Vid årets slut</b>	<b>95 458 200</b>	<b>8 255 495</b>	<b>0</b>	<b>2 453</b>	<b>-7 333 018</b>	<b>1 292 123</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-7 652 018
Årets resultat	1 292 123
Årets avsättning till underhållsfonden enl stämmobeslut	-681 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond enl stämmobeslut	1 000 000
<b>Summa</b>	<b>-6 040 896</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	949 385
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>- 6 291 511</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 591 633	8 441 523
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 036	73 940
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 698 669</b>	<b>8 515 463</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 578 588	-5 199 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 162	-366 303
Personalkostnader	Not 6	-181 694	-178 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-991 937	-995 856
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 101 381</b>	<b>-6 740 014</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 597 287</b>	<b>1 775 449</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 689	15 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 321 854	-1 582 690
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 305 165</b>	<b>-1 567 120</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 292 123</b>	<b>208 330</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 292 123</b>	<b>208 330</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	151 391 860	152 359 310
Byggnader och mark	Not 9	193 942	218 429
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 585 802</b>	<b>152 577 739</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151 585 802</b>	<b>152 577 739</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 629	-423
Övriga fordringar	Not 10	29 874	7 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	28 540	42 221
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 043</b>	<b>49 383</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	11 488 792	5 714 641
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 488 792</b>	<b>5 714 641</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 549 835</b>	<b>5 764 024</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>163 135 636</b>	<b>158 341 763</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	103 713 695	99 713 695	
Fond för yttre underhåll	2 453	321 453	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>103 716 148</b>	<b>100 035 148</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-7 333 018	-7 860 348	
Årets resultat	1 292 123	208 330	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 040 896</b>	<b>-7 652 018</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>97 675 252</b>	<b>92 383 129</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	56 992 743	64 217 743
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 992 743</b>	<b>64 217 743</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 214 226	500 000
Leverantörsskulder		137 258	175 698
Skatteskulder		105 812	16 645
Övriga skulder	Not 14	41 247	5 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	969 099	1 043 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 467 641</b>	<b>1 740 891</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>163 135 636</b>	<b>158 341 763</b>	

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	0,83%
Fastighetsförbättringar	Linjär	3,33% - 10%
Markanläggning	Linjär	6,66% - 10%
Maskiner	Linjär	7,14% - 20%
Tvättstuga	Linjär	10%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 727 165	5 552 688
Hyror, bostäder	2 244 372	2 217 897
Hyror, lokaler	83 928	0
Hyror, garage	360 960	363 780
Hyror, p-platser	235 860	233 294
Hyror, övriga	0	89 536
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-52 426	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 986	-2 486
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 820	-2 820
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 420	-10 367
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 591 633</b>	<b>8 441 523</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	250	1 500
Övriga avgifter	2 430	3 108
Övriga ersättningar	23 597	22 176
Fakturerade kostnader	1 080	1 980
Övriga rörelseintäkter	60 359	45 176
Försäkringsersättningar	19 320	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>107 036</b>	<b>73 940</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-949 385	-1 573 462
Reparationer	-332 142	-296 729
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-625 232	-536 065
Försäkringspremier	-90 679	-87 950
Kabel- och digital-TV	-31 167	-30 648
Obligatoriska besiktningar	0	-3 209
Snö- och halkbekämpning	-290 720	-283 901
Förbrukningsinventarier	-10 733	-62 831
Vatten	-479 923	-430 568
Fastighetsel	-132 287	-142 163
Uppvärmning	-1 328 419	-1 354 385
Sophantering och återvinning	-147 084	-133 241
Förvaltningsarvode skötsel	-160 818	-264 574
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 578 588</b>	<b>-5 199 727</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-156 305	-221 924
IT-kostnader	-5 574	-6 374
Arvode, yrkesrevisorer	-19 500	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-51 515	-40 571
Kreditupplysningar	-2 100	-1 006
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 017	-22 176
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-456	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 997
Konsultarvoden	-60 000	-2 781
Bankkostnader	-1 025	-1 475
Övriga externa kostnader	-28 670	-45 625
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-349 162</b>	<b>-366 303</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-136 498	-134 400
Övriga kostnadsersättningar	-2 675	0
Övriga personalkostnader	0	-1 500
Sociala kostnader	-42 521	-42 228
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-181 694</b>	<b>-178 128</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-691 986	-691 986
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-230 257	-230 213
Avskrivning Markanläggningar	-45 207	-45 170
Avskrivning Maskiner och inventarier	-24 487	-28 487
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-991 937</b>	<b>-995 856</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	92 443 854	92 443 854
Mark	65 006 986	65 006 986
	<b>157 450 840</b>	<b>157 450 840</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>157 450 840</b>	<b>157 450 840</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-5 091 530	-4 124 161
	<b>- 5 091 530</b>	<b>- 4 124 161</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-967 450	-967 369
	<b>- 967 450</b>	<b>- 967 369</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>- 6 058 980</b>	<b>- 5 091 530</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>151 391 860</b>	<b>152 359 310</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	151 391 860	152 359 310
Mark	65 006 986	65 006 986

**Taxeringsvärden**

varav byggnader	68 504 000	52 658 000
varav mark	48 217 000	36 997 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>116 721 000</b>	<b>89 655 000</b>
--	--------------------	-------------------

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	523 041	523 041
	<b>523 041</b>	<b>523 041</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>523 041</b>	<b>523 041</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-304 612	-276 125
	<b>-304 612</b>	<b>-276 125</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-24 487	-28 487
	<b>- 24 487</b>	<b>-28 487</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-329 099	-304 612
	<b>-329 099</b>	<b>- 304 612</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>193 942</b>	<b>218 429</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	7 585	7 585
Andra kortfristiga fordringar, fordran ränta SBAB	22 289	
	<b>29 874</b>	<b>7 585</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 809	22 253
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	7 790
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 731	12 178
	<b>28 540</b>	<b>42 221</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel, SBAB	4 863 041	3 937 380
Transaktionskonto, Swedbank	6 625 751	1 777 262
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 488 792</b>	<b>5 714 641</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	64 206 969	64 717 743
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 214 226	-500 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>56 992 743</b>	<b>64 217 743</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,85%	2019-03-07	4 000 000,00	0,00	10 774,00	3 989 226,00
SBAB	0,66%	2019-04-18	1 992 743,00	0,00	0,00	1 992 743,00
SBAB	0,66%	2019-04-18	3 725 000,00	0,00	500 000,00	3 225 000,00
SBAB	0,95%	2019-12-16	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	1,22%	2021-01-21	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SBAB	1,62%	2022-04-06	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>64 717 743,00</b>	<b>0,00</b>	<b>510 774,00</b>	<b>64 206 969,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 7 214 226 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fyra åren därefter är ca 500 000 kr årligen

**Not 14 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	41 127	0
Avräkning hyror och avgifter	120	1 680
Clearing	0	3 657
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>41 247</b>	<b>5 337</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna elkostnader	15 275	28 368
Upplupna vattenavgifter	0	71 595
Upplupna värmekostnader	174 145	175 039
Upplupna revisionsarvoden	20 500	21 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	216 829	71 609
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	542 350	675 600
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>969 099</b>	<b>1 043 211</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000

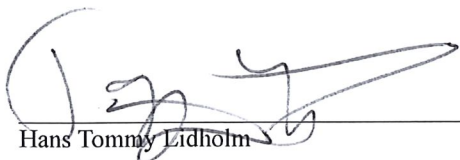
**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

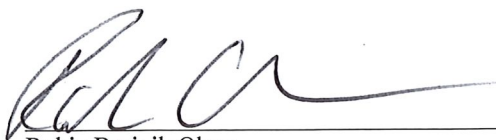
Styrelsens underskrifter

2019-02-25 Vendelsö

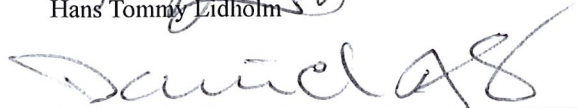
Ort och datum



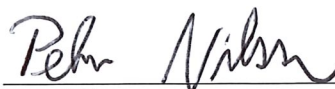
Hans Tommy Lidholm



Robin Breivik Olsen



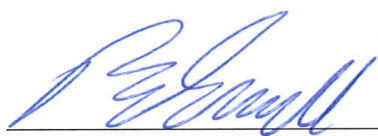
Daniel Ahl



Peter Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö, org.nr 769609-8925

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö 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 för föreningen.

#### 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 har 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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:

- 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, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Nyängen i Vendelsö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-05-02

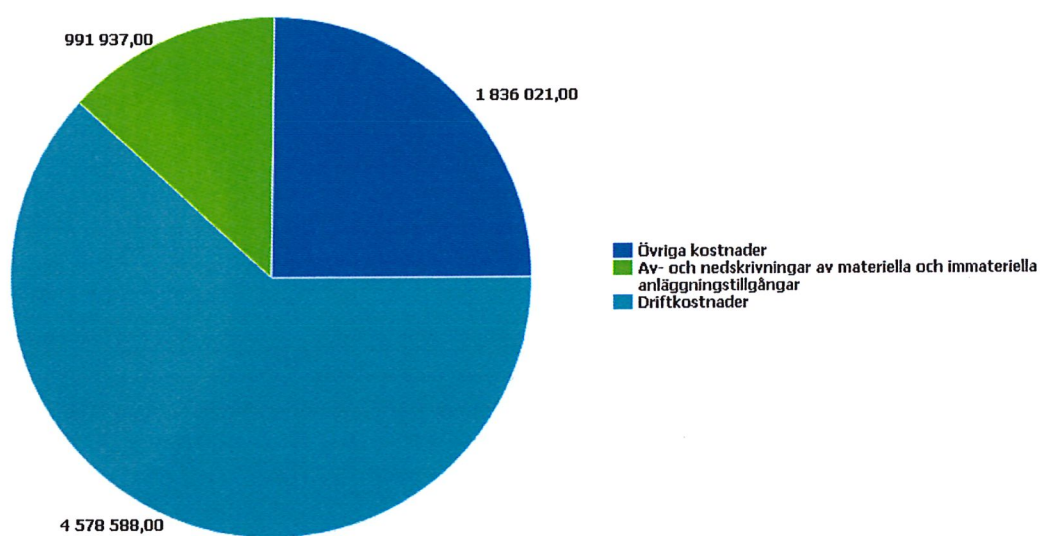
Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 578 588	5 199 727
Övriga externa kostnader	349 162	366 303
Personalkostnader	181 694	178 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	991 937	995 856
Finansiella poster	1 305 165	1 567 120
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 406 546</b>	<b>8 307 133</b>



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.





---

# BRF Nyängen i Vendelsö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Nyängen i Vendelsö i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

