
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

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
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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 reparationskostnader och lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparationskostnader. Räntekostnader har minskat beroende på omsatta lån till lägre ränta.

I resultatet ingår avskrivningar med 996 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 204 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet Vendelsö 3:1705 byggdes 1982/1983 och har värdeår 1983. Byggnadens totalyta är 10 907 m² varav 9 652 m² utgör lägenhetsyta och 1 255 m² utgör förråds- och garageyta. Fastigheten innehåller 120 lägenheter varav 25 är hyresrätter. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
50	6	56	8	120

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
25	27	64	75

Total bostadsarea: 9 652 m²

Varav hyresrätter: 1 786 m²

Total lokalarea: 1 255 m²

Årets taxeringsvärde 89 655 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 89 655 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
HSB Stockholm	Fastighetsservice t.o.m. 2017-12-31
FL Fastighetsservice & Larmteknik AB	Fastighetsservice fr.o.m. 2018-01-01
Nära & Kära	Städning
Qualitet Haninge AB	Snöröjning
Vattenfall	El
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 297 tkr och planerat underhåll för 1 573 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 2017 har styrelsen föreslagit en avsättning med 681 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Utbyte tvättstugans maskinpark	2010,2011	
Byte undercentral	2011	
Installation av avluftare och partikelfilter i undercentral	2011	
Ombyggnation av 6 st sophus 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	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Injustering ventilation	15
Byte belysning till LED armatur	190
Underhåll takfot	74
Byte fönster etapp 3	1 295

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte styr & reglerutrustning UC	2018	
Fasadunderhåll	2018	
Byte termostater på samtliga element	2018	
Underhåll i hyreslägenheter	2018	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Lidholm	Ordförande	Stämman	2018
Kristian Kurki, avgått 2017-11-30	Vice ordförande	Stämman	2018
Ann Bergerlind	Sekreterare	Stämman	2018
Robin Olsen		Stämman	2018
Daniel Ahl		Stämman	2018
Vincent De La Rosée		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning		Utsedd av/kommentar
Charlotte Olofsson, avgått	Sammanställande	Stämman
Gunnel Lundh, avgått		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

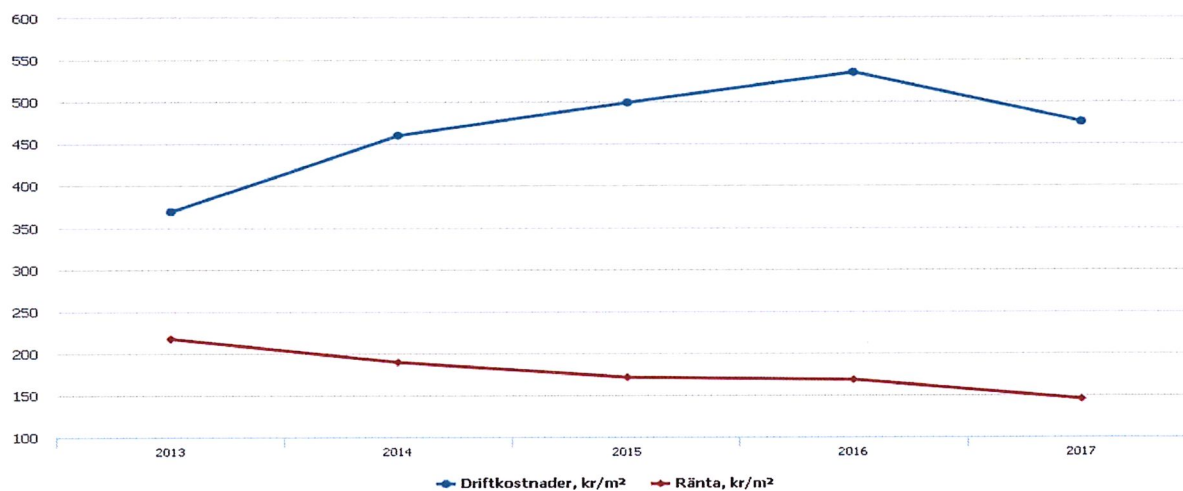
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 15 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2018-01-01.

11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 25 som upplåts med hyresrätt (föregående år

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 442	7 643	7 081	6 868	6 742
Resultat efter finansiella poster	208	-1 410	-1 643	-1 418	-206
Resultat exklusive avskrivningar	1 204	-414	-644	-456	250
Balansomslutning	158 342	159 188	158 353	161 961	164 846
Soliditet %	58	58	57	57	55
Likviditet %	331	245	148	288	376
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	705	611	569	537	514
Driftkostnader, kr/m²	476	527	499	460	369
Ränta, kr/m²	145	168	171	189	217
Lån, kr/m²	5 933	5 979	6 025	6 026	6 496

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

A

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 950 200	5 763 495	1 136 916	-7 265 981	-1 409 830
Reservering för underhåll enl. stämmobeslut			681 000	-681 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 409 830	1 409 830
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 496 463	1 496 463	
Årets resultat					208 330
Vid årets slut	93 950 200	5 763 495	321 453	-7 860 348	208 330

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-9 356 811
Årets resultat	208 330
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 496 463
Summa	-7 652 018

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättnings till underhållsfonden	-681 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	1 000 000
Att balansera i ny räkning	- 7 333 018

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 441 523	7 642 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 940	68 373
Summa rörelseintäkter		8 515 463	7 711 303
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 199 727	-5 750 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 303	-377 612
Personalkostnader	Not 6	-178 128	-186 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-995 856	-995 856
Summa rörelsekostnader		-6 740 014	-7 310 821
Rörelseresultat		1 775 449	400 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 570	19 289
Räntekostnader och liknande poster		-1 582 690	-1 829 601
Summa finansiella poster		-1 567 120	-1 810 312
Resultat efter finansiella poster		208 330	-1 409 830
Årets resultat		208 330	-1 409 830

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	152 359 310	153 326 679
Maskiner och inventarier	Not 9	218 429	246 916
Summa materiella anläggningstillgångar		152 577 739	153 573 595
Summa anläggningstillgångar		152 577 739	153 573 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-423	2 729
Övriga fordringar	Not 10	7 585	238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	42 221	84 799
Summa kortfristiga fordringar		49 383	87 766
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 714 641	5 526 360
Summa kassa och bank		5 714 641	5 526 360
Summa omsättningstillgångar		5 764 024	5 614 126
Summa Tillgångar		158 341 763	159 187 721

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	99 713 695	99 713 695	
Fond för yttre underhåll	321 453	1 136 916	
Summa bundet eget kapital	100 035 148	100 850 611	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 860 348	-7 265 981	
Årets resultat	208 330	-1 409 830	
Summa fritt eget kapital	-7 652 018	-8 675 811	
Summa eget kapital	92 383 129	92 174 800	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	64 217 743	64 717 743
Summa långfristiga skulder		64 217 743	64 717 743
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		175 698	321 792
Skatteskulder		16 645	586 418
Övriga skulder	Not 14	5 337	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 043 211	886 968
Summa kortfristiga skulder		1 740 891	2 295 178
Summa Eget kapital och Skulder		158 341 763	159 187 721

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. Räkna 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	Avskrivningstid
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.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 552 688	4 800 705
Hyror, bostäder	2 217 897	2 251 819
Hyror, garage	363 780	344 700
Hyror, p-platser	233 294	218 700
Hyror, övriga	89 536	82 834
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-33 736
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 486	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 820	-1 440
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 367	-8 041
Rabatter	0	-12 610
Summa nettoomsättning	8 441 523	7 642 931

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga lokalintäkter	1 500	0
Övriga avgifter	3 108	3 196
Övriga ersättningar	22 176	0
Fakturerade kostnader	1 980	3 470
Övriga sidointäkter	0	3 115
Övriga rörelseintäkter	45 176	58 592
Summa övriga rörelseintäkter	73 940	68 373

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-1 573 462	-1 496 463
Reparationer	-296 729	-933 705
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-536 065	-505 392
Försäkringspremier	-87 950	-84 771
Kabel- och digital-TV	-30 648	-30 152
Obligatoriska besiktningar	-3 209	-14 740
Bevakningskostnader	0	-5 228
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 438
Snö- och halkbekämpning	-283 901	-289 679
Förbrukningsinventarier	-62 831	-27 332
Vatten	-430 568	-407 891
Fastighetsel	-142 163	-161 165
Uppvärmning	-1 354 385	-1 399 776
Sophantering och återvinning	-133 241	-107 035
Förvaltningsarvode drift	-264 574	-282 708
Summa driftkostnader	-5 199 727	-5 750 475

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-221 924	-222 514
IT-kostnader	-6 374	-6 627
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-21 375
Övriga förvaltningskostnader	-40 571	-33 015
Kreditupplysningar, inkassokostnader	-1 006	-11 048
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 176	0
Kontorsmateriel	0	-2 560
Telefon och porto	0	-1 830
Tidskrifter och facklitteratur	0	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-4 997	-4 950
Konsultarvoden	-2 781	0
Bankkostnader	-1 475	-3 503
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 125
Övriga externa kostnader	-45 625	-60 615
Summa övriga externa kostnader	-366 303	-377 612

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-134 400	-133 195
Övriga ersättningar	0	-5 813
Övriga personalkostnader	-1 500	-4 200
Sociala kostnader	-42 228	-43 671
Summa personalkostnader	-178 128	-186 879

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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-691 986	-691 986
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-230 213	-230 213
Avskrivning Markanläggningar	-45 170	-45 170
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 487	-28 487
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-995 856	-995 856

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	92 443 854	92 443 854
Mark	65 006 986	65 006 986
	157 450 840	157 450 840
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	157 450 840	157 450 840
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 124 161	-3 156 792
	- 4 124 161	- 3 156 792
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-967 369	-967 369
	- 967 369	- 967 369
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 091 530	- 4 124 161
Restvärde enligt plan vid årets slut	152 359 310	153 326 679
Varav		
Byggnader	87 352 324	88 319 693
Mark	65 006 986	65 006 986
Taxeringsvärden		
Byggnader	52 658 000	52 658 000
Mark	36 997 000	36 997 000
Totalt taxeringsvärde	89 655 000	89 655 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	523 041	523 041
	523 041	523 041
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	523 041	523 041
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-276 125	-247 638
	-276 125	-247 638
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-28 487	-28 487
	-28 487	-28 487
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-304 612	-276 125
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-304 612	-276 125
Restvärde enligt plan vid årets slut	218 429	246 916

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	7 585	238
Summa övriga fordringar	7 585	238

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 253	21 193
Förutbetalda driftkostnader	0	22 423
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 790	7 658
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 178	33 525
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 221	84 799

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel, SBAB	3 837 454	3 822 166
Bankmedel, Swedbank	99 925	99 988
Transaktionskonto i Swedbank	1 777 262	0
Förvaltningskonto i Swedbank, avslutad	0	1 604 206
Summa kassa och bank	5 714 641	5 526 360

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	64 717 743	65 217 743
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	64 217 743	64 717 743

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,66 %	2018-03-07	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	0,73 %	2018-04-18	1 992 743,00	0,00	0,00	1 992 743,00
SBAB	0,73 %	2018-04-18	4 225 000,00	0,00	500 000,00	3 725 000,00
SBAB	3,25 %	2018-04-20	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	3,31 %	2018-12-14	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
Summa			65 217 743,00	0,00	500 000,00	64 717 743,00

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

Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	1 680	0
Clearing, oidentifierade inbetalningar	3 657	0
Summa övriga skulder	5 337	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna elkostnader	28 368	18 975
Upplupna vattenavgifter	71 595	0
Upplupna värmekostnader	175 039	183 010
Upplupna revisionsarvoden	21 000	22 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	71 609	1 440
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	675 600	661 543
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 043 211	886 968

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Vendelsö 2018-03-04

Ort och datum



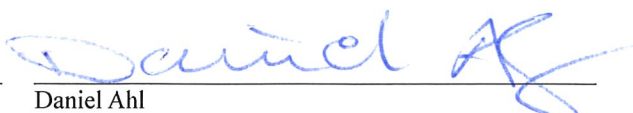
Tommy Lidholm



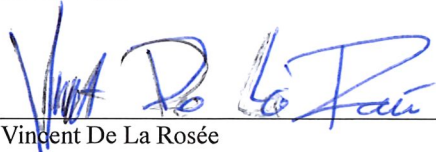
Ann Bergerlind



Robin Olsen



Daniel Ahl



Vincent De La Rosée

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-02

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 2017.

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 2017 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar av 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.

19

- 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2018-05-02

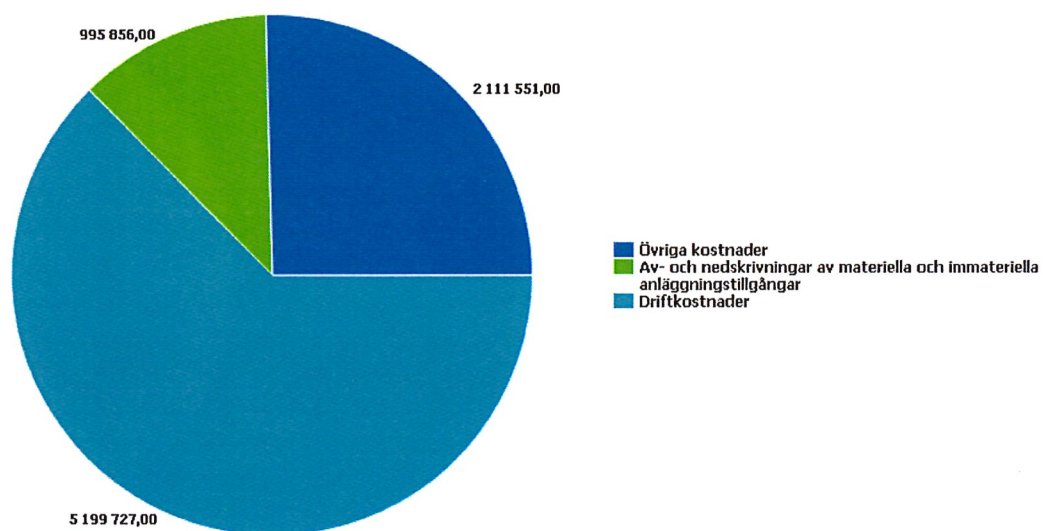
Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 199 727	5 845 551
Övriga externa kostnader	366 303	282 536
Personalkostnader	178 128	186 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	995 856	995 856
Finansiella poster	1 567 120	1 810 312
Summa kostnader	8 307 133	9 121 133



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. Bränsletillägget 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, fastighetsservice 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet