
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Nyängen i Vendelsö
Org nr: 769609-8925



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nyängen i Vendelsö
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 233 tkr bättre än föregående år framför allt beroende på lägre räntekostnader m.a.a den extraamortering föreningen gjort under året motsvarande 10 089 tkr. Planerat underhåll är lägre än föregående dock är kostnader för reparationer högre än föregående år främst beroende på vattenskada. Övriga driftkostnader är i nivå med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 525 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 innehåller 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 bostadsrätt	7 990 m ²
Bostäder hyresrätt	1 662 m ²
Total bostadsarea	9 652 m ²
Lokaler hyresrätt	1 255 m ²
Total lokalarea	1 255 m ²
Årets taxeringsvärde	92 854 000 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	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 909 tkr och planerat underhåll för 610 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 1 200 tkr enligt stämmans disponering. För 2019 har styrelsen föreslagit en avsättning med 1 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning tvättstuga	19 tkr
Nya torktumlare och torkskåp	248 tkr
Montering fallskydd brunnar	98 tkr
Framdragning dagvattenledning	85 tkr
Panelbyten	153 tkr
Betongsuggor	7 ktr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadunderhåll	2020	
Underhåll i hyreslägenheter	2020	
Takunderhåll	2020	

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	
Injustering ventilation	2017	
Byte belysning till LED-lampor	2017	
Underhåll takfot	2017	
Byte fönster etapp 3	2017	
Byte termostatventiler	2018	
Byte paneler, staket	2018	

Efter stämman 2019-05-21 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Walter de Perlét	Ordförande	2020
Magdalena Mezynska	Vice ordförande	2020
Gunnel Lundh	Sekreterare	2020
Herta Krysztof	Ledamot	2020
Jens Ekström	Ledamot	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Laestander	Sammanställande	2020
Daniel Enström		2020

Efter stämman 2019-06-17 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Walter de Perlét	Ordförande	2020
Daniel Ahl	Sekreterare	2020
Magdalena Mezynska	Ledamot	2020
Robin Olsen	Ledamot	2020
Muhammed Wattar	Ledamot	2020
Emelie Westrén	Ledamot	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Laestander	Sammanställande	2020
Daniel Enström		2020

Efter stämman 2020-01-19 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Larsson	Ordförande	2020
Hans Tommy Lidholm	Ledamot	2020
Emelie Westrén	Sekreterare	2020
Tomas Eriksson	Ledamot	2020
Magdalena Mezynska, avgått	Ledamot	2020
Ann Walter de Perlét, avgått	Ledamot	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Laestander	Sammanställande	2020
Daniel Enström		2020

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen gjort en extra amortering på 10 089 226 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

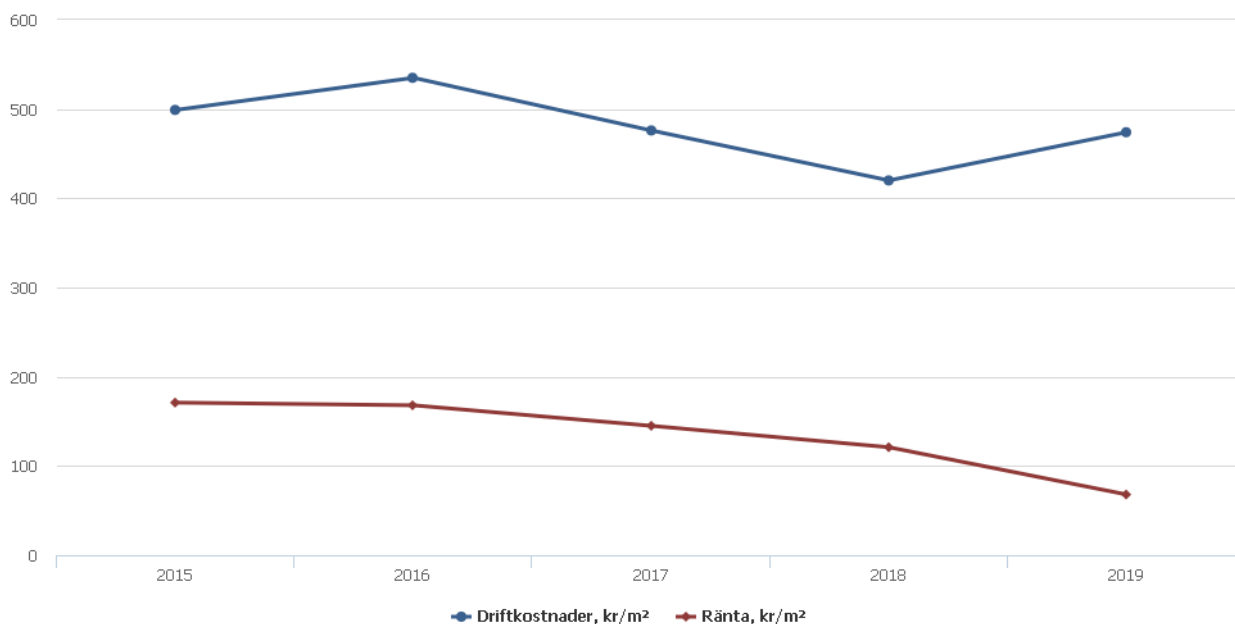
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 22 som upplåts med hyresrätt (föregående år 23). En lägenhet har under året upplåtits som bostadsrätt

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 588	8 592	8 442	7 643	7 081
Resultat efter finansiella poster	1 525	1 292	208	-1 410	-1 643
Resultat exklusive avskrivningar	2 525	2 284	1 204	-414	-644
Balansomslutning	156 467	163 136	158 342	159 188	158 353
Soliditet %	64	60	58	58	57
Likviditet %	428	136	331	245	148
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	736	716	705	611	569
Driftkostnader, kr/m ²	474	420	476	535	499
Ränta, kr/m ²	68	121	145	168	171
Lån, kr/m ²	4 950	5 866	5 933	5 979	6 025



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 458 200	8 255 495	2 453	-7 333 018	1 292 123
Reservering för underhåll enl. stämmobeslut			1 200 000	-1 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 292 123	-1 292 123
Ianspråktagande av underhållsfond			-949 385	949 385	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	686 000	1 214 000			
Årets resultat					1 525 483
Vid årets slut	96 144 200	9 469 495 0	253 068	-6 291 510	1 525 483

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 040 896
Årets resultat	1 525 483
Årets avsättning till underhållsfonden enl stämmobeslut	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	949 385
Summa	-4 766 028

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	606 545
Att balansera i ny räkning i kr	-5 659 483

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 587 762	8 591 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3	362 923	107 036
Summa rörelseintäkter		8 950 685	8 698 669
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 168 043	-4 578 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-327 348	-349 162
Personalkostnader	Not 6	-200 937	-181 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-999 937	-991 937
Summa rörelsekostnader		-6 696 265	-6 101 381
Rörelseresultat		2 254 420	2 597 287
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 353	16 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 290	-1 321 854
Summa finansiella poster		-728 937	-1 305 165
Resultat efter finansiella poster		1 525 483	1 292 123
Årets resultat		1 525 483	1 292 123

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	150 424 410	151 391 860
Summa materiella anläggningstillgångar		150 424 410	151 391 860
Summa anläggningstillgångar		150 585 865	151 585 802
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 629
Övriga fordringar	Not 9	66 177	29 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	102 885	28 540
Summa kortfristiga fordringar		169 062	61 043
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	5 711 574	11 488 792
Summa kassa och bank		5 711 574	11 488 792
Summa omsättningstillgångar		5 880 636	11 549 835
Summa tillgångar		156 466 501	163 135 636

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	105 613 695	103 713 695	
Fond för yttre underhåll	253 068	2 453	
Summa bundet eget kapital	105 866 763	103 716 148	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 291 511	-7 333 018	
Årets resultat	1 525 483	1 292 123	
Summa fritt eget kapital	-4 766 028	-6 040 896	
Summa eget kapital	101 100 735	97 675 252	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	53 992 743	56 992 743
Summa långfristiga skulder		53 992 743	56 992 743
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	7 214 226
Leverantörsskulder		179 793	137 258
Skatteskulder		185 642	105 812
Övriga skulder	Not 13	780	41 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 006 808	969 099
Summa kortfristiga skulder		1 373 023	8 467 641
Summa eget kapital och skulder		156 466 501	163 135 636

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 881 742	5 727 165
Hyror, bostäder	2 064 073	2 244 372
Hyror, lokaler	84 128	83 928
Hyror, garage	360 960	360 960
Hyror, p-platser	237 360	235 860
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-21 105	-52 426
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 844	-3 986
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-172	-2 820
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 380	-1 420
Rabatter	-11 000	0
Summa nettoomsättning	8 587 762	8 591 633

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	233 100	0
Övriga lokalintäkter	2 250	250
Övriga avgifter	2 530	2 430
Övriga ersättningar	24 571	23 597
Fakturerade kostnader	540	1 080
Övriga rörelseintäkter	41 833	60 359
Försäkringsersättningar	58 099	19 320
Summa övriga rörelseintäkter	362 923	107 036

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-609 545	-949 385
Reparationer	-909 252	-332 142
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-646 470	-625 232
Försäkringspremier	-95 950	-90 679
Kabel- och digital-TV	-287 929	-31 167
Serviceavtal	-5 176	0
Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
Snö- och halkbekämpning	-159 127	-290 720
Förbrukningsinventarier	-23 227	-10 733
Vatten	-532 482	-479 923
Fastighetsel	-139 964	-132 287
Uppvärmning	-1 258 032	-1 328 419
Sophantering och återvinning	-141 302	-147 084
Förvaltningsarvode drift	-340 838	-160 818
Summa driftkostnader	-5 168 043	-4 578 588

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 863	-156 305
IT-kostnader	-8 280	-5 574
Arvode, yrkesrevisorer	-20 750	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-83 117	-51 515
Kreditupplysningar	-1 575	-2 100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 026	-24 017
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-456
Konsultarvoden	-35 000	-60 000
Bankkostnader	-1 550	-1 025
Övriga externa kostnader	-27 188	-28 670
Summa övriga externa kostnader	-327 348	-349 162

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-140 850	-136 498
Övriga ersättningar	0	-2 675
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 325	0
Sociala kostnader	-45 762	-42 521
Summa personalkostnader	-200 937	-181 694

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-691 986	-691 986
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-230 257	-230 257
Avskrivning Markanläggningar	-45 207	-45 207
Avskrivning Maskiner och inventarier	-32 487	-24 487
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-999 937	-991 937

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-6 058 980	-5 091 530
	-6 058 980	-5 091 530

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-967 450	-967 450
	-967 450	-967 450

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 026 430	-6 058 980
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	215 431 396	216 398 846
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	150 424 410	151 391 860
Mark	65 006 986	65 006 986

Taxeringsvärden

Bostäder	34 108 000	28 200 000
Småhus	58 746 000	58 746 000

Totalt taxeringsvärde

	92 854 000	89 655 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	54 996 000	52 658 000
--	------------	------------

varav mark

	37 858 000	36 997 000
--	------------	------------

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	66 177	7 585
Andra kortfristiga fordringar	0	22 289
Summa övriga fordringar	66 177	29 874

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 380	22 809
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 087	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 418	5 731
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 885	28 540

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	4 178 335	4 863 041
Transaktionskonto, Swedbank	1 533 239	6 625 751
Summa kassa och bank	5 711 574	11 488 792

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	53 992 743	64 206 969
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-7 214 226
Långfristig skuld vid årets slut	53 992 743	56 992 743

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,00%	2019-03-07	3 989 226,00	0,00	3 989 226,00	0,00
SBAB	1,00%	2019-04-18	3 225 000,00	0,00	3 225 000,00	0,00
SBAB	0,87%	2020-04-20	1 992 743,00	0,00	0,00	1 992 743,00
SBAB	1,10%	2020-12-16	20 000 000,00	0,00	3 000 000,00	17 000 000,00
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
Summa			64 206 969,00	0,00	10 214 226,00	53 992 743,00

Under verksamhetsåret har föreningen gjort en extra amortering på 10 089 226 kr.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fyra åren därefter är ca 0 kr årligen

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	41 127
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Clearing	780	0
Summa övriga skulder	780	41 247

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	15 313	15 275
Upplupna värmekostnader	159 077	174 145
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	113 531	216 829
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	697 887	542 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 006 808	969 099

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Pia Larsson

Tommy Lidholm

Emelie Westrén

Tomas Eriksson

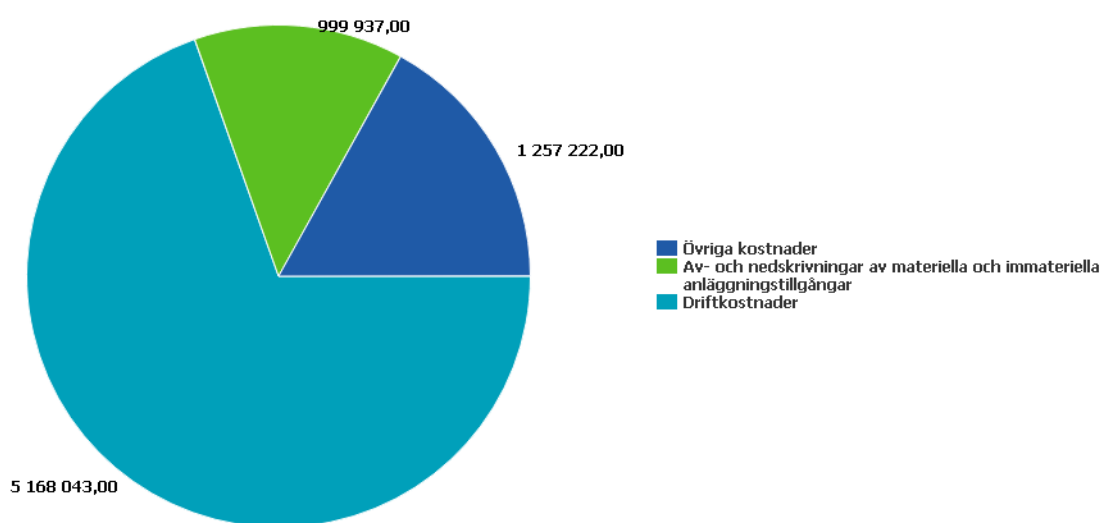
Min revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 168 043	4 578 588
Övriga externa kostnader	327 348	349 162
Personalkostnader	200 937	181 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	999 937	991 937
Finansiella poster	728 937	1 305 165
Summa kostnader	7 425 202	7 406 546



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 skuldtyngd 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 bostadsrättsföreningens 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