

# Årsredovisning

Brf. Nyängen i Vendelsö  
för verksamhetsåret 2010

*Brf Nyängen*   
*i Vendelsö*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nyängen i Vendelsö får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning räkenskapsåret 2010-04-15--2010-12-31.

## Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö registrerades hos Bolagsverket 2003-08-21 och föreningens gällande stadgar registrerades 2009-10-01.

## Styrelse

**För tiden 2010-04-15--2010-05-27**

### Ordinarie styrelseledamöter

Tommy Lidholm, ordförande  
Lars Edberg, ledamot  
Erica Fernqvist, ledamot  
Sofia Silva, ledamot  
Tommy Lehtonen  
Peter Westberg

### Styrelsesuppleant

Magnus Fernqvist  
Mathias Svensson

**För tiden 2010-05-27--2010-12-31**

### Ordinarie styrelseledamöter

Tommy Lidholm, ordförande  
Riki Music, vice ordförande  
Gunnel Lundh, sekreterare  
Lars Edberg, ledamot  
Magnus Fernqvist, ledamot  
Sofia Silva, ledamot  
Tommy Lehtonen, ledamot

### Styrelsesuppleanter

Erica Fernqvist  
Åsa Nordqvist  
Jessica Eriksson  
Elin Music

Under året har Tommy Lehtonen och Magnus Fernqvist valt att avgå från sina uppdrag på egen begäran. Då minimikraven uppfylls i styrelsen gällande minsta tillåtna antal ledamöter så har inte fyllnadsval hållits.



### Valberedning

Peter Westberg, sammankallande  
Stefan Karlsson  
Mikael Andersson

### Ordinarie revisor

Auktoriserad revisor Per Engzell, KPMG

### Revisorssuppleant

Adrian Karlsson

## Styrelsens arbete

Styrelsen har sedan ombildningen den 15 april 2010 hållit 10 ordinarie styrelsemöten inklusive konstituerande styrelsemöte, utöver detta har arbetsmöte och projektmöten hållits. Föreningsstämma hölls 27 maj 2010 på Träffpunkten, Djurgårdsplan. Vid föreningsstämman närvarade 24 medlemmar.

Utfört under året

- Utbyte av fastigheten låssystem för att tillse säkerheten i allmänna utrymmen
- Ny/omtecknande av samtliga avtal från Haninge Bostäder
- Ny tecknande av avtal gällande ekonomisk förvaltning, teknisk service, elförsörjning, parkering, och övrig löpande entreprenad
- Rabattavtal för föreningens medlemmar på bland annat vit- och brunvaror, färg och tapeter samt VVS
- Infört nya soprumsrutiner
- Totalrenovering av föreningslokal
- Satt upp ny babygunga
- Bytt ut tre stycken torktumlare varav en grovtumlare
- Åtgärdat tre vattenskador i medlemmars bostäder
- Temporär lagning av havererad värmeväxlare i väntan på utbyte av undercentral (installeras under 2011)
- Åtgärdat skada på vattenledning i kulvert
- Bytt ut en spis och tre kylskåp i hyresrätter
- Genomfört två städdagar, en under våren och en under hösten

## Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Vendelsö 3:1705 med en tomtarea om 34 101 kvm.

På denna tomt har uppförts 17 bostadshus med 120 lägenheter varav 88 är upplåtna med bostadsrätt och 32 är hyresrätter. Hyresrätterna har en sammanlagd yta på 2 368 kvm.

Fastigheten uppfördes 1983.

Den totala boytan är 9 652 kvm fördelat enligt följande:

2 RoK, 50 st	2 864
3 RoK, 6 st	396
4 RoK, 56 st	5 488
5 RoK, 8 st	904
	9 652

Utöver bostäder finns 64 garage, 75 p-platser och för närvarande 16 förråd för uthyrning. Förrådsytan uppgår till 167,6 kvm

*A*

Föreningens medlemmar och hyresgäster har även tillgång till föreningslokal, tvättstuga samt grovsoprum.

Föreningslokalen har en yta på 113 kvm.

## Ekonomi

### Taxeringsvärden

Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen år 2009 (Småhus) och år 2010 (Hyreshus) har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde

	Mark	Byggnad	Tax.värde
Bostäder	32 773 000	41 752 000	74 525 000
Lokaler	1 116 000	1 537 000	2 653 000
Summa	33 889 000	43 289 000	77 178 000

### Fastighetsförsäkring

Försäkringar tecknade fr.o.m. 2010-04-15 hos Länsförsäkringar, gällande grundförsäkring med fastighetsförsäkring och fullvärdesförsäkring samt tilläggsförsäkringar med förvaltningsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och till Borätt för samtliga enskilda bostadsrätter. Kostnaden uppgick till 68 405 kr.

### Förvaltning

Förvaltningen av fastigheten har skötts av styrelsen med stöd av HSB Teknisk Service vid förvaltningstekniska frågor och av Lyran Konsulttjänst för ekonomiska frågor.

### Rörelse i fastigheten

Under året har 5 stycken överlåtelser skett samt 2 bostäder har hyrts ut i andra hand.

Efter tillträdesdagen har ytterligare 11 lägenheter upplåtits med bostadsrätt vilket genererat ett tillskott om 9 566 000 kronor i insatser och likvida medel.

### Löner och arvoden

Under året har styrelsearvoden betalats ut med 63 600 kronor enligt stämmobeslut 2010.

Föreningen har även betalat ut ersättning för förlorad arbetsförtjänst med 6 000 kr och 20 600 kronor för utförande av snickeriarbeten.

### Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. kapitalskuld
SBAB 21 014087	2,71	20 000 000	2011-04-15	375000	19 625 000
SBAB 21 014710	2,71	20 000 000	2011-04-15	375000	19 625 000
SBAB 21 014826	2,46	20 000 000	2012-03-08	0	20 000 000
SBAB 21 014834	3,64	19 000 000	2019-05-14	0	19 000 000
		79 000 000		750000	78 250 000

Kortfristig del av långfristig skuld (planerad amortering nästa år), kronor

3 000 000

Redovisas som långfristig skuld, kronor

75 250 000

Brf Nyängens låneskuld per bostadsrätt uppgick till kronor

889 205

### Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 79 000 000 kr

*M*



### Större budgetavvikelser

Poster som avvikit markant från budgeten är följande:

VA/Sanitet (reparation vattenskada)	-87 797
Tak	-20 138
Markytor	-21 978
VA/Sanitet underhåll (fuktskador)	-27 000
P-platser	-11 360
EI	-64 409
Extra sopor	-19 685
Snöröjning	-21 588
Övriga förvaltningskostnader	-11 127
Räntekostnader	-83 603
Uttag inre underhållsfond *	-962 500

\* I samband med ombildningen upprättades enligt § 13 i föreningens stadgar en individuell underhållsfond om 962 500 kr att tillfalla de lägenheter som uppläts med bostadsrätt den 15 april 2010. Denna post påverkar årets resultat negativt.  
I fonden vid årets slut kvarstår 91 000 kr

### Slutord

Styrelsen hoppas på en mildare vinter och därmed lägre energi- och snöröjningskostnader för nästkommande år. Dock har vi tagit höjd i budget för höjda kostnader under 2011. Dessutom är det värt att nämna att den nya undercentralen positivt kommer påverka föreningens resultat under 2011.

## Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-1 130 413
Fondavsättning enligt stadgarna	-342 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 553
Summa underskott	-1 371 860

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-1 371 860
	-1 371 860

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Årsavgifter och hyror	1	4 295 017
Övriga intäkter	2	9 792
Avsättning inre fond		-962 500
		3 342 309
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Reparationer	3	-314 379
Underhåll	3	-100 553
Driftskostnader	4	-2 130 139
Övriga externa kostnader	5	-215 036
Personalkostnader	6	-113 719
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-231 892
		-3 105 718
Rörelseresultat		236 591
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter		76 599
Räntekostnader		-1 443 603
Resultat efter finansiella poster		-1 130 413
Årets resultat		-1 130 413

## Tillägg till resultaträkningen (enligt föreslagen disposition)

Avsättning till underhållsfond	-342 000
lanspråktagande av underhållsfond	100 553
Förändring av underhållsfond	-241 447
Resultat efter fondförändring	-1 371 860

*Handwritten signature*

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader	8	83 192 574
Mark	8	65 006 986
Maskiner och inventarier	9	109 014
		<u>148 308 574</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 308 574</b>
<u>Omsättningstillgångar</u>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Avgifts- och hyresfordringar		4 994
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	10	81 332
		<u>86 326</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>		
SBAB, Swedbank	11	17 270 617
		<u>17 270 617</u>
<u>Kassa och bank</u>		
Kassa och bank		437 946
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 794 889</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>166 103 463</b>

17

## Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	12	
Bundet eget kapital		
Insatser		87 068 000
Upplåtelseavgifter		522 040
Föreningens underhållsfond		241 447
		87 831 487
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-1 130 413
Avsättning till underhållsfond		-342 000
Anspråktagande av underhållsfond		100 553
		-1 371 860
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 459 627</b>
Långfristiga skulder		
Fastighetslån, långa	13	75 250 000
		75 250 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		518 936
Skatteskuld		19 980
Medlemmarnas reparationsfond		91 000
Övriga kortfristiga skulder		3 025 000
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	14	738 920
		4 393 836
<b>Summa skulder</b>		<b>79 643 836</b>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 103 463
Ställda säkerheter	15	
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar		79 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga



## Bokslutskommentarer och noter

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd .

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisning av fastighetssköp via bolag har redovisats enligt FAR SRS RedU 9 alternativ 2, varvid försäljningen av fastigheten kan jämföras med en utdelning som enligt BFNAR 2003:3 (1) ska ses som en återbetalning av investeringen i aktierna, om det är uppenbart att det är en återbetalning.

Posten Aktier i dotterföretag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen, och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde innebärande att posten Byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Ovanstående dotterbolag Vendelsö 3:1705 AB org nr 556790-3132 avses likvideras.

Följande avskrivningstider tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader skrivs av enligt progressiv plan på 80 år med en årlig uppräkningsgrad på 3 procent på avskrivningsbeloppet.

Expansionskärl	15 år
Renovering Föreningslokal	10 år
Undercentral	15 år
Inventarier	5 år
Dator	3 år

2010-01-01

Belopp i kr om inget annat anges

2010-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 940 292
Hyror, bostäder	2 012 785
Hyror garage	204 000
Hyror p-platser	114 872
Hyror förråd	23 069
	4 295 017

### Not 2 Övriga intäkter

Car Park P-automater	7 419
Tillval hyresgäster	2 373
	9 792

*M*

### Not 3 Reparationer och underhållskostnader

Löpande reparationer	
Lokalen	2 125
Gemensamma utrymmen	91 305
Bostadsrätter	30 739
Hyreslägenheter	33 950
VA Sanitet	30 370
Värme/Ventilation	67 427
Tak	20 138
Markytor	21 978
Garage/ P-platser	16 348
	314 379
Nedlagda underhållskostnader	
Vitvaror lägenheter	17 967
VA/Sanitet	52 335
Mark	30 251
	100 553

### Not 4 Driftskostnader

Ei	149 409
Fjärrvärme	781 869
Vatten	305 850
Sophämtning	84 716
Extrasopor	19 685
Container	14 689
Grovsopor	6 655
Fastighetsskötsel enl avtal	61 334
Fastighetsskötsel div	2 200
Markskötsel enl avtal	146 454
Städning	17 643
Fordonskostnader	890
Snöröjning	81 588
Försäkringspremier	68 405
Boinflytande	3 191
Medlemsaktiviteter	4 727
Hyresgästföreningen	2 453
Kabel-TV	22 374
Fastighetsskatt	356 007
	2 130 139

### Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	31 021
Förbrukningsmateriel	16 907
Kontorsmateriel	727
Trycksaker	8 406
Internet o datakommunikation	4 351
Kopieringsmaskin	3 683
Avgifter för juridiska åtgärder	4 750
Arvode auktoriserad revisor	22 500
Arvode ekonomisk förvaltning	94 250
Övriga förvaltningskostnader	26 127
Bankkostnader	2 315
	215 036

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	
Styrelsearvode	63 600
Övriga ersättningar	20 600
Förlorad arbetsförtjänst	6 000
	90 200
Sociala kostnader	23 519
Summa	113 719

**Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader	203 718
Maskiner och inventarier	28 174
	231 892

**Not 8 Byggnader och mark**

2010-12-31

<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>43 289 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>33 889 000</b>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Inköp	
Byggnader	83 038 373
Expansionskärl	32 131
Renovering Föreningslokal	102 016
Undercentral	223 771
Mark	65 006 986
Summa anskaffningsvärden	148 403 278

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	
Byggnader	0
Expansionskärl	0
Renovering Föreningslokal	0
Undercentral	0
Mark	0

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	-176 456
Expansionskärl	-2 142
Renovering Föreningslokal	-10 202
Undercentral	-14 918
Mark	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-203 718

Planenligt restvärde Byggnader vid årets slut	82 861 917
Planenligt restvärde Expansionskärl	29 989
Planenligt restvärde Föreningslokal	91 814
Planenligt restvärde Undercentral	208 853
Planenligt restvärde Mark vid årets slut	65 006 986
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>148 199 560</b>

*12*

**Not 9 Maskiner och inventarier**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Inköp	
Torktumlare	111 576
Soffor x 2	14 990
Hemmabiosystem	5 098
Dator Acer	5 523
Summa anskaffningsvärden	137 188

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	
Torktumlare	0
Soffor x 2	0
Hemmabiosystem	0
Dator Acer	0

Årets avskrivning enligt plan

Torktumlare	-22 315
Soffor x 2	-2 998
Hemmabiosystem	-1 020
Dator Acer	-1 841
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 174

Planenligt restvärde Torktumlare	89 261
Planenligt restvärde Soffor	11 992
Planenligt restvärde Hemmabiosystem	4 078
Planenligt restvärde Dator Acer	3 682
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>109 014</b>

*M*



**Not 10 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	57 189
Förutbetald fastighetsförsäkring	24 143
	81 332

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

SBAB	4 340 486
Swedbank	12 930 132
	17 270 617

**Not 12 Eget kapital**

	Bundet		Fritt	
	Insatser o upplåt. Avg	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	0	0	0	0
Upplåtelser av bostadsrätter	87 590 040			
Förändring av underhållsfond			-241 447	
Avsättning enligt plan		342 000		
Anspråktagande ur fond		-100 553		
Årets resultat				-1 130 413
Vid årets slut	87 590 040	241 447	-241 447	-1 130 413

**Not 13 Långfristiga skulder**

SBAB, förfaller inom 1 år	36 250 000
SBAB, förfaller inom 2-5 år	39 000 000
SBAB, förfaller efter 5 år	0
	75 250 000

**Not 14 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, fjärrvärme och markskötsel	252 311
Upplupna arvoden o ersättningar	46 620
Upplupna sociala avgifter	19 387
Förutbetalda hyror och avgifter	398 102
Beräknat arvode för revision	22 500
	738 920

19



**Not 15 Ställda säkerheter**

---

För fastighetslån:  
Ställda panter

79 000 000

Stockholm 2011 - 05 - 03



Tommy Lidholm



Riki Music



Lars Edberg



Gunnel Lundh



Sofia Silva

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2011 - 05 - 10



Per Engzell  
Auktoriserad revisor  
KPMG

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö

Org nr 769609-8925

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2011



Per Engzell

Auktoriserad revisor