

Årsredovisning

**Brf. Nyängen i Vendelsö
för verksamhetsåret 2012**

Brf Nyängen 
i Vendelsö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nyängen i Vendelsö får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31.

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 2012-01-01–2012-05-13

Ordinarie styrelseledamöter

Adrian Karlsson, ordförande

Tommy Lidholm, ledamot

Jessica Eriksson, ledamot

Lämnade styrelsen 2012-03-15 p.g.a. avflyttning

Gunnel Lundh, ledamot

Åsa Nordqvist, ledamot

Lämnade styrelsen 2012-04-27 p.g.a. avflyttning

Sara Östling, ledamot

Eva Kelly, ledamot

Styrelsesuppleanter

Jenny Lomfjord

Bengt-Ivar Jakobsson

Paulina Tamme

Martin Särnö

För tiden 2012-05-13–2012-12-31

Ordinarie styrelseledamöter

Adrian Karlsson, ordförande

Tommy Lidholm, ledamot

Jenny Lomfjord, ledamot

Astrid Eklund, ledamot

Tomas Eriksson, ledamot

Styrelsesuppleanter

Martin Särnö

Bengt-Ivar Jakobsson

Johan Josephsson

Elisabeth Breander

Lämnade styrelsen 2012-12-18

Under året har Åsa Nordqvist, Jessica Eriksson avgått p.g.a. avflyttning. Elisabeth Breander har valt att avgå på egen begäran. Då minimikraven uppfylls i styrelsen gällande minsta tillåtna antal ledamöter så har inte fyllnadsval hållits.

Valberedning

Mikael Andersson

Roger Adermark

Ordinarie revisor

Auktoriserad revisor Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå

Revisorssuppleant

Kenneth Porsén

13

AK
JK
EP

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret 2012 hållit 11 ordinarie styrelsemöten, 1 extra styrelsemöte samt 1 konstituerande styrelsemöte.

Utöver detta har arbetsmöte och projektmöten hållits.

Föreningsstämma hölls 13 maj 2012 i Lyckebyskolans lokal.

Vid föreningsstämman närvarade 24 st medlemmar varav 4 st med fullmakt.

Utfört under året

- I enlighet med fastställd underhållsplan så har nedan åtgärder vidtagits
- * Manuell rengöring av samtliga bostadstak, samt långtidsbehandling av dessa för att bli av med mossor
- * Utbyte av samtliga vindskivor i området för att säkra kvalitet i framtiden
- * Genomgång av samtliga vindar för att kontrollera fukt, bärighetsproblem och dylikt. Inga fel hittades som behövde åtgärdas
- * Nedtagning av träd i området som var en säkerhetsrisk och som bidrog till mossbildning på taken
- * Utbyte av belysning fotbollsplan
- * Inköp och installation av fartgupp i området
- * Samtliga förrådskontrakt har gått igenom och gjorts om för att motsvara dagens hyror samt att det skall vara rättvist mellan samtliga boende
- * Sålt 2 st lägenheter
- * Utfört OVK i samtliga 48 lägenheter, samt rensat kanaler
- * Bytt ut 6 st spisar hos hyresgäster
- * Åtgärdat 3 st fuktskador i området
- * Upprättat förslag om nya föreningsstadgar, första godkännande var på föreningsstämman, men skall fastställas som nya stadgar på kommande stämma under 2013

Större upphandlingar som har handlagts under året

- * Upphandling gällande teknisk skötsel av området
- * Upphandling gällande ekonomisk förvaltning av området

Fastigheten

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

Fastigheten består av 17 hus med 120 bostadslägenheter med totalt 9 652 kvm boyta.

Fastigheten uppfördes 1982/1983.

Fördelning vid årets slut

Bostadsrätter 90 st

Hyresrätter 30 st

Den totala boytan på 9 652 kvm fördelas 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.

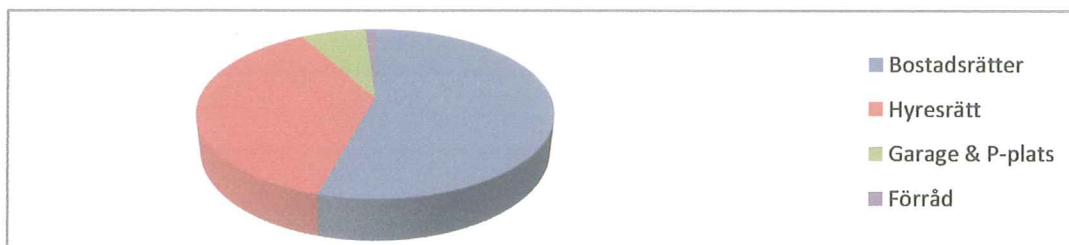
Förrådsytan uppgår till 167,6 kvm

11 st mindre kallförråd (fd soprum) har iordningsställts för uthyrning

Handwritten signature

Ekonomi

Av de totala intäkterna på 6 359 tkr härrör ca 54% från lägenheter upplåtna med bostadsrätt
Andelen intäkter från lokaler och lägenheter upplåtna med hyresrätt uppgår till 46% av de totala intäkterna.
(Detta inkluderar hyresrätter, förråd, p-platser och garageplatser.)



Under året höjdes avgifterna med 10 % vilket kortfattat kan förklaras med stigande priser och en mycket hård vinter som innebar stora kostnader för föreningen.

Taxeringsvärden

Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen år 2012 (Småhus) och år 2010 (Hyreshus) har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde

	Mark	Byggnad	Tax.värde
Bostäder	35 561 000	47 732 000	83 293 000
Lokaler	1 116 000	1 537 000	2 653 000
Summa	36 677 000	49 269 000	85 946 000

Fastighetsförsäkring

Försäkringar tecknade fr.o.m. 2010-04-15 hos Länsförsäkringar, gällande grundförsäkring med fastighetsförsäkring och fullvärdesförsäkring samt tilläggförsäkringar med förvaltningsförsäkring och styrelseansvarförsäkring och till Borätt för samtliga enskilda bostadsrätter.
Kostnaden uppgick för 2012 till 112 660 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 14 stycken överlåtelse skett.

Löner och arvoden

Under året har styrelsearvoden betalats ut med 116 160 kronor (3 prisbasbelopp) enligt stämmobeslut 2010 och 2011.

Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. kapitalskuld
SBAB 21 014087	3,13	17 125 000	2013-04-16	950000	16 175 000
SBAB 21 014710	3,13	19 125 000	2013-04-16	2950000	16 175 000
SBAB 21 014826	3,57	20 000 000	2014-03-04	0	20 000 000
SBAB 21 014834	3,64	19 000 000	2014-03-06	0	19 000 000
		75 250 000		3 900 000	71 350 000

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

1 000 000

Redovisas som långfristig skuld, kronor

70 350 000

Brf Nyängens låneskuld per bostadsrätt uppgick till kronor

2012
792 778

2011
855 114

2010
889 205

[Handwritten signature]

Säkerhet

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

Större budgetavvikelser

Poster som avvikit markant (mer än 1/2 PBB (=22 tkr) från budgeten är följande:

Negativa:	Summa
Hysesintäkter	-149 tkr
Reparationer lägenheter	-38 tkr
VA/Sanitet	-69 tkr
OVK Besiktning	-39 tkr
VA/Sanitet Underhåll	-27 tkr
Tvättstugan Underhåll	-105 tkr
Snöröjning tak	-36 tkr
Fjärrvärme	-36 tkr
Övriga ränteintäkter	-46 tkr

Positiva:	Summa
Årsavgift bostäder	+37 tkr
Hysesbortfall	+37 tkr
Reparation hyreslägenheter	+61 tkr
Övrigt underhåll	+150 tkr
Markskötsel enl avtal	+150 tkr
Ei	+39 tkr
Ränteintäkter kortfristiga	+75 tkr
Räntekostnader lån	+185 tkr

Total avvikelse resultat gentemot budget +189 tkr

Kommentar: Det har varit en lång vinter och under året har vi haft en del vattenskador i området. Många av avvikelserna beror på att vi har lagt om kostnadsposter under året och fått dem mer specificerade. Utflyttningar har inneburit en förskjutning av intäkter från hyresintäkter till årsavgifter samt lägre utgifter för räntekostnader. Styrelsen har lyckats kontrollera kostnaderna väldigt bra under året vilket har gett ett bättre resultat än väntat.

Slutord

Vi har haft ett relativt bra år där vi har åtgärdat våra tak och vindskivor, samt att vi inspekterat hur våra vindar ser ut. Styrelsen hoppas på ett ännu bättre 2013 med mycket underhållsåtgärder som ämnar till att göra det mer trivsamt och fint i området.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 335 603
Årets resultat före fondförändring	-680 635
Fondavsättning enligt stadgarna	-365 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	385 038
Summa underskott	-2 996 200

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-2 996 200
	-2 996 200

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 359 594	6 080 706
Övriga intäkter	2	41 070	28 947
		6 400 664	6 109 653
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-445 582	-853 811
Underhåll	3	-385 038	-187 493
Driftkostnader	4	-3 077 499	-3 151 579
Övriga externa kostnader	5	-234 220	-204 058
Personalkostnader	6	-159 538	-172 299
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-416 346	-340 088
		-4 718 224	-4 909 328
Rörelseresultat		1 682 441	1 200 325
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		279 036	310 199
Räntekostnader		-2 642 113	-2 561 759
Resultat efter finansiella poster		-680 635	-1 051 235
Årets resultat		-680 635	-1 051 235

Tillägg till resultaträkningen (enligt föreslagen disposition)

Avsättning till underhållsfond	-365 000	-100 000
lanspråktagande av underhållsfond	385 038	187 493
Förändring av underhållsfond	20 038	87 493
Resultat efter fondförändring	-660 597	-963 742

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	83 850 328	83 242 768
Mark	8	65 006 986	65 006 986
Maskiner och inventarier	9	308 070	262 452
		149 165 384	148 512 206
Summa anläggningstillgångar		149 165 384	148 512 206
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	5 472
Övr. kortfristiga fordringar, Skattekonto		505 162	0
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	10	109 248	135 282
		614 410	140 754
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
SBAB, Swedbank	11	10 600 853	11 009 817
		10 600 853	11 009 817
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		433 081	2 385 795
Summa omsättningstillgångar		11 648 344	13 536 366
SUMMA TILLGÅNGAR		160 813 728	162 048 572

Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser	12	88 982 000	87 068 000
Upplåtelseavgifter		1 306 694	522 040
Föreningens underhållsfond		133 916	153 954
		90 422 610	87 743 994
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 335 603	-1 371 860
Årets resultat		-680 635	-1 051 235
Avsättning till underhållsfond		-365 000	-100 000
lanspråktagande av underhållsfond		385 038	187 493
		-2 996 200	-2 335 603
Summa eget kapital		87 426 410	85 408 391
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	13	70 350 000	74 250 000
		70 350 000	74 250 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		209 357	44 026
Skatteskuld		1 077 707	519 141
Medlemmarnas reparationsfond		16 000	28 500
Övriga kortfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	14	734 253	798 514
		3 037 317	2 390 181
Summa skulder		73 387 317	76 640 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 813 728	162 048 572
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		79 000 000	79 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader skrivs av enligt progressiv plan på 80 år med en årlig uppräkningsbeloppet.

Expansionskärl	15 år		
Undercentral	15 år		
Tvättmaskiner	15 år		
Yttertak	15 år		
Renovering Föreningslokal	10 år		
Soprum	10 år		
Torktumlare	5 år		
Soffor x 2	5 år		
Ljudutrustn lokal	5 år		
Avfuktare	5 år		
Gräsklippare	5 år		
Dator	3 år		
		2012-01-01	2011-01-01
Belopp i kr om inget annat anges		2012-12-31	2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 454 431	3 106 587
Hyror, bostäder	2 388 337	2 488 575
Hyror garage	288 000	288 000
Hyror p-platser	155 820	155 820
Hyror förråd	74 426	59 996
Hyresbortfall, outhyr mm	-1 420	-18 272
	6 359 594	6 080 706

Not 2 Övriga intäkter

Car Park P-automater	23 958	20 132
Tillval hyresgäster	3 655	3 792
Påminnelseavgifter	1 327	1 215
Övriga rörelseintäkter	12 130	3 808
	41 070	28 947

13

Not 3 Reparationer och underhållskostnader

Löpande reparationer		
Lokalen	1 483	48 391
Gemensamma utrymmen	1 574	15 576
Bostadsrätter	87 832	48 843
Hyreslägenheter	38 602	65 795
Belysning	2 886	0
Tvättstugan	18 917	10 323
VA Sanitet	193 659	122 690
Värme/Ventilation	8 279	6 125
Kulvertarbete	0	460 892
Tak	0	17 927
Markytor	66 228	42 635
Garage/ P-platser	26 122	14 616
	445 582	853 811
Nedlagda underhållskostnader		
Vitvaror lägenheter	38 990	12 825
Underhållsplan	5 156	0
OVK Besiktning	89 479	0
VA/Sanitet	56 771	122 205
Tvättstugan	104 892	0
Mark	89 750	52 463
	385 038	187 493

Not 4 Driftskostnader

Ei	160 591	198 715
Fjärrvärme	1 279 631	1 213 779
Vatten	387 073	378 671
Sophämtning	74 070	106 276
Extrasopor	330	29 049
Container	18 826	15 401
Grovsopor	10 984	21 520
Fastighetsskötsel enl avtal	89 347	88 104
Markskötsel enl avtal	0	69 960
Städning	18 693	24 525
Jour och larm	5 563	4 815
Snöröjning	280 969	340 272
Försäkringspremier	112 660	106 736
Självrisk	0	3 000
Ersättn för men i nyttjanderätt	13 665	0
Medlemsaktiviteter	12 852	13 976
Hyresgästföreningen	17 451	4 256
Kabel-TV	30 052	29 344
Bredband o telefoni lokalen	3 951	3 106
Fastighetsavgift	560 791	500 074
	3 077 499	3 151 579

Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	6 336	9 226
Förbrukningsmateriel	28 849	12 241
Kontorsmateriel o trycksaker	2 955	10 056
Internet o datakommunikation	479	2 591
Kopieringsmaskin	14 058	10 024
Inkasso	1 084	4 355
Arvode auktoriserad revisor	21 875	22 500
Arvode ekonomisk förvaltning	137 482	120 371
Övriga förvaltningskostnader	6 344	18 949
Konsultarvoden	2 430	-19 375
Bankkostnader	2 511	5 790
Medlemsavgift Bostadsrätterna/Fastighetsägarna	9 816	7 330
	234 220	204 058

Handwritten signature and initials in purple ink.

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	116 160	121 338
Övriga ersättningar	1 500	6 420
Förlorad arbetsförtjänst	6 000	5 625
	123 660	133 383
Sociala kostnader	35 878	38 916
Summa	159 538	172 299

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	256 589	249 116
Fastighetsförbättringar	110 015	48 042
Maskiner och inventarier	49 742	42 930
	416 346	340 088

Not 8 Byggnader och mark

2012-12-31 2011-12-31

Taxeringsvärde byggnader	49 269 000	43 289 000
Taxeringsvärde mark	36 677 000	33 889 000

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	83 038 373	83 038 373
Expansionskärl	32 131	32 131
Renovering Föreningslokal	102 016	102 016
Soprum	121 169	0
Undercentral	345 062	223 771
Mark	65 006 986	65 006 986
Summa anskaffningsvärden	148 645 738	148 403 278

Årets inköp

Soprum	0	121 169
Undercentral tillkommande arbeten	0	121 291
Vindar	349 925	0
Yttertak	678 181	0
Flexibump	50 950	0
Summa årets inköp	1 079 056	242 460

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-425 572	-176 456
Expansionskärl	-4 284	-2 142
Renovering Föreningslokal	-20 404	-10 202
Soprum	-12 116	0
Undercentral	-38 500	-14 918
	-500 876	-203 718

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	-256 589	-249 116
Expansionskärl	-2 142	-2 142
Renovering Föreningslokal	-10 202	-10 202
Soprum	-12 117	-12 116
Vindar	-11 664	0
Undercentral	-23 582	-23 582
Yttertak	-45 212	0
Flexibump	-5 096	0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-867 480	-500 876
----------------------------------------------	----------	----------

Pågående arbeten

Tvättstugan (omförd till planerat underhåll)	0	104 892
----------------------------------------------	---	---------

Handwritten signatures and initials in purple ink.

Planenligt restvärde Byggnader vid årets slut	82 356 212	82 612 801
Planenligt restvärde Expansionskärl	25 705	27 847
Planenligt restvärde Föreningslokal	71 410	81 612
Planenligt restvärde Soprum	96 936	109 053
Planenligt restvärde Vindar	338 261	0
Planenligt restvärde Undercentral	282 980	306 562
Planenligt restvärde Yttertak	632 969	0
Planenligt restvärde Flexibump	45 854	0
Pågående arbeten Tvättstugan	0	104 892
Planenligt restvärde Mark vid årets slut	65 006 986	65 006 986
Planenligt restvärde vid årets slut	148 857 314	148 249 754

Not 9 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början		
Tvättmaskiner	183 883	0
Torktumlare	111 576	111 576
Soffor x 2	14 990	14 990
Ljudutrustning lokalen	5 098	5 098
Dator Acer	5 523	5 523
Avfuktare	5 490	0
Gräsklippare	6 995	0
Summa anskaffningsvärden	333 556	137 188

Årets inköp

Tvättmaskiner komplettering	95 360	183 883
Torktumlare	0	0
Soffor x 2	0	0
Ljudutrustning lokalen	0	0
Dator Acer	0	0
Avfuktare	0	5 490
Gräsklippare	0	6 995
Summa årets inköp	95 360	196 368

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Tvättmaskiner	-12 259	0
Torktumlare	-44 630	-22 315
Soffor x 2	-5 996	-2 998
Ljudutrustning lokalen	-2 040	-1 020
Dator Acer	-3 682	-1 841
Avfuktare	-1 098	0
Gräsklippare	-1 399	0
	-71 104	-28 174

Årets avskrivning enligt plan

Tvättmaskiner	-19 071	-12 259
Torktumlare	-22 315	-22 315
Soffor x 2	-2 998	-2 998
Ljudutrustning lokalen	-1 020	-1 020
Dator Acer	-1 841	-1 841
Avfuktare	-1 098	-1 098
Gräsklippare	-1 399	-1 399
	-49 742	-42 930
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-120 846	-71 104

BE T
[Signature]

Planenligt restvärde Tvättmaskiner	247 913	171 624
Planenligt restvärde Torktumlare	44 631	66 946
Planenligt restvärde Soffor	5 996	8 994
Planenligt restvärde Ljudutrustn lokalen	2 038	3 058
Planenligt restvärde Dator Acer	0	1 841
Planenligt restvärde Avfuktare	3 294	4 392
Planenligt restvärde Gräsklippare	4 197	5 596
Planenligt restvärde vid årets slut	308 070	262 452

Not 10 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter

Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	51 650	66 120
Förutbetald fastighetsförsäkring	57 598	55 062
Upplupna ränteintäkter	0	14 100
	109 248	135 282

Not 11 Kortfristiga placeringar

SBAB	9 634 001	4 451 187
Swedbank	966 853	6 558 630
	10 600 853	11 009 817

Not 12 Eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Insatser o upplåt. Avg	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	87 590 040	153 954	-1 284 367	-1 051 235
Upplåtelser av bostadsrätter	2 698 655			
Disposition av föreg. års resultat			-1 051 235	1 051 235
Förändring av underhållsfond			20 038	
Avsättning enligt plan		365 000		
lanspråktagande ur fond		-385 038		
Årets resultat				-680 635
Vid årets slut	90 288 695	133 916	-2 315 564	-680 635

Not 13 Långfristiga skulder

SBAB, förfaller inom 1 år	31 350 000	55 250 000
SBAB, förfaller inom 2-5 år	39 000 000	19 000 000
SBAB, förfaller efter 5 år	0	0
	70 350 000	74 250 000

Not 14 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter

Upplupen el, fjärrvärme och snöröjning mm	328 201	309 010
Upplupna sociala avgifter	16 680	18 573
Förutbetalda hyror och avgifter	366 872	448 431
Beräknat arvode för revision	22 500	22 500
	734 253	798 514

12

Not 15 Ställda säkerheter

För fastighetslån:
Ställda panter

79 000 000

79 000 000

Vendelsö 2013 - 04 - n


Adrian Karlsson



Tommy Lidholm


Astrid Eklund


Tomas Eriksson


Jenny Lomfjord

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2013 - 04 - 25


Per Engzell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är 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 de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 25 april 2013

Per Engzell
Auktoriserad revisor