

BRF Nyängen i Vendelsö

Org.nr. 769609-8925

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01-2013-12-31

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF NYÄNGEN I VENDELSÖ
får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och andra funktionärer För tiden mellan 2013-01-01 - 2013-05-12

Ordinarie ledamöter

Adrian Aspberg	Ordförande
Tommy Lidholm	Vice Ordförande
Jenny Lomfjord	Ledamot
Astrid Eklund	Ledamot
Tomas Eriksson	Ledamot

Suppleanter

Martin Särnö	Suppleant
Johan Josephson	Suppleant
Elisabeth Breander	Suppleant
Bengt-Ivar Jakobsson	Suppleant

Övriga funktioner

Per Engzell	Ordinarie revisor
Kenneth Porsén	Revisorssuppleant
Roger Adermark	Valberedningen - Kallande
Mikael Andersson	Valberedningen

Styrelsen, revisorer och andra funktionärer För tiden mellan 2013-05-12 - 2013-12-31

Ordinarie ledamöter

Astrid Eklund	Ordförande
Adrian Aspberg	Vice Ordförande
Jenny Lomfjord	Sekreterare
Tommy Lidholm	Ledamot
Bengt-Ivar Jakobsson	Ledamot
Tomas Eriksson	Ledamot

Suppleanter

Martin Särnö	Suppleant
Mathias Svensson	Suppleant

Övriga funktioner

Per Engzell	Ordinarie revisor
Kenneth Porsén	Revisorssuppleant
Roger Adermark	Valberedningen - Kallande
Mikael Andersson	Valberedningen

!

**Stämman väljer samtliga ledamöter och suppleanter på ett (1) år i taget.
Då året bryts mellan stämmor måste styrelsen för föregående mandatperiod vara med då de varit aktiva under redovisningsåret.**



BRF Nyängen i Vendelsö
Org nr 769609-8925

Firmateckning

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

Föreningens 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 bostadsrättsjavare. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö registrerades hos Bolagsverket 2003-08-21 och föreningen gällande stadgar registrerades 2013-06-25.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vendelsö 3:1705 i Haninge kommun med en tomtarea om 34101kvm. Fastigheten består av 17 hus med 120 bostadslägenheter med totalt 9652 kvm boyta. Fastigheten uppfördes 1982/1983.

Fastighetens adress är Djurgårdsvägen 13 till 197 samt Wemevägen 2 till 56

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade samt tilläggsförsäkrade med förvaltningsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring i Länsförsäkringar. Kostnaden uppgick för 2013 till 120 390kr Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av den boende.

Fastighetstaxering	
Årets taxeringsvärde:	90 723 000
Föregående års taxeringsvärde:	85 946 000

Lägenhetsfördelning

2rok	3rok	4rok	5rok
50st	6st	56st	8st
49-58m ²	66 m ²	96-104 m ²	113 m ²

Totalt: 9652 BOA (Bostadsarea)

Dessutom tillkommer

Förråd	P-Platser	Garage
16+11	75 (varav	64

Samt även tvättstuga och föreningslokal

BRF Nyängen består av (2013-12-31)

92 bostadsrättslägenheter

28 hyreslägenheter

Under året har 8 överlåtelser skett samt 2 upplåtelser.

Föreningen följer en upprättad underhållsplan som idag sträcker sig fram till 2032.

Planen är upprättat av TQI Consult AB i 2012.

Årligen utför föreningen en besiktning av fastigheten där underhållsplanen uppdateras utav styrelsen baserat på aktuellt skick och aktualitet i planen.

! Det är upp till styrelsen att hitta ett ekonomiskt gångbart och försvarbart underhållsförfarande för att begränsa påverkan på föreningens ekonomi i den utsträckning detta går.

A

Styrelsens Arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 11 ordinarie möten, 2 konstituerande möten samt stämma som hölls i föreningens lokal den 12:e maj 2013. Vid föreningsstämman närvarade 21st medlemmar (röster) varav 1st med fullmakt.

Utfört under året

- Föreningen har fått nya stadgar
 - Föreningen har fått ny ekonomisk förvaltare från 2013-01-01 Binette Consulting
 - Parkeringsrutorna har fått nya nummer och nya linjer
 - Bundit om föreningens lån (se ekonomi)
 - Målat samtliga sophus inklusive dörrar samt lägenhetsförråden exklusive dörrar
 - Upplåtit 2 lägenheter som bostadsrätt
 - Fortsatt med trädfällning, men detta år även ett par stubbar
 - Genomfört 2 städdagar.
 - Bytt del av kulvert
 - Bytt ut samtliga automatiska avluftare i området.
 - Förhandlat om elavtal
-
- Samt en hel del mer...

Planeras för kommande år

- Fortsatt målning av gupp, idrottsplan samt en del kvarvarande parkeringsplatser
 - Nya nummer även på garagelängorna
 - Badrumsrenovering för hyresgästerna.
 - Fönsterrenovering för samtliga lägenheter
 - Fortsatt byte del av kulvert
 - Flaggstång skall monteras i stora parken med ljusslinga vintertid
-
- Fortsatt utveckling av parkområdena

Förvaltning

Förvaltningen av fastigheten har skötts av styrelsen med stöd av HSB Teknisk Service samt PG Hiss & Fastighet vid förvaltningstekniska frågor och av Binette Consulting för ekonomiska frågor.

Löner och arvoden 2012 & 2013. Det fasta beloppet består av 3 PBB och fördelas inom styrelsen baserat på insats.

Under året har styrelsearvoden betalats ut med 134 766 kronor enligt stämmobeslut

Ekonomi

Under året höjdes avgifterna med 10 %, vilket kortfattat kan förklaras med stigande priser och större kostnader för föreningen.

Kort sammanfattning: Det har varit ett bra år resultatmässigt fram till att läckorna började komma vilket har adderats delvis i kostnaden för fjärrvärme samt reparationer. Kulvertläckorna kostade föreningen under året totalt: 1,2 miljoner kronor. Styrelsen har därför fattat beslutet att långsiktigt börja planera för utbyte av fler kulvertdelar i skadeförebyggande syfte.

Men med det sagt så ser styrelsen en fortsatt allt ljusare framtid för föreningen och allt är på väg åt rätt håll. Ekonomin ser bättre ut i ett långsiktigt perspektiv (men även kortsiktigt).

BRF Nyängen i Vendelsö

Org nr 769609-8925

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ansamlad förlust	-2 996 200
Årets resultat	-206 458
	<hr/>
	-3 202 658

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering reparationsfond	365 000
Balanserad resultat efter dessa dispositioner	-3 567 658
	<hr/>
	-3 567 658

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll till: 498 916 kr

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

Från 2014 gäller nya redovisningsregler enligt sk K-regelverk, vilket kan innebära ändrad redovisning av avskrivningar, investeringar och underhåll.

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	130101-131231	120101-121231
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	6 798 578	6 400 664
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-4 240 022	-4 142 339
Personalkostnader	2	-185 335	-159 538
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-456 097	-416 346
Rörelseresultat före finansiella poster		1 917 124	1 682 441
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		254 334	279 037
Räntekostnader och liknande poster		-2 377 916	-2 642 113
Resultat efter finansiella poster		-206 458	-680 635
Årets resultat		-206 458	-680 635

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	130101-131231	120101-121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	149 466 446	148 857 314
Maskiner och inventarier		260 166	308 070
Summa		149 726 612	149 165 384
Summa anläggningstillgångar		149 726 612	149 165 384
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		109 276	0
Övriga fordringar		29	505 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	221 472	109 248
Summa		330 777	614 410
Kortfristiga placeringar		13 622 712	10 600 853
Summa		13 622 712	10 600 853
Kassa och bank		1 165 917	433 081
Summa		1 165 917	433 081
Summa omsättningstillgångar		15 119 406	11 648 344
SUMMA TILLGÅNGAR		164 846 018	160 813 728

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	130101-131231	120101-121231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		90 840 000	88 982 000
Upplåtelseavgifter		2 208 695	1 306 694
Fond för yttre underhåll		133 916	133 916
		93 182 611	90 422 610
Ansamlad vinst/förlust			
Balanserat resultat		-2 996 200	-2 335 603
Årets resultat		-206 458	-680 635
Avsättning till underhållsfond		0	-365 000
Anspråkstagande av underhållsfond		0	385 038
		-3 202 658	-2 996 200
Summa eget kapital		89 979 953	87 426 410
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	70 850 000	70 350 000
		70 850 000	70 350 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		998 710	209 358
Medlemmarnas reparationsfond		0	16 000
Skatteskulder		1 139 992	1 077 707
Övriga skulder		39 899	1 000 000
Förutbetalda avgifter och hyror		553 511	366 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1 283 954	367 381
		4 016 066	3 037 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 846 018	160 813 728

19

BRF Nyängen i Vendelsö
Org nr 769609-8925

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20131231	20121231
STÄLLDA SÄKERHETER		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

A

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Enligt föreningens stadgar skall ett belopp avsättas till fond för yttre underhåll med minst 01% av fastighetens taxeringsvärde.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnader:	enligt en 80 årig progressiv plan med en 3% uppräknig på avskrivningsbeloppet
Expansionskärl	6,66%
Undercentral	6,66%
Tvättmaskiner	6,66%
Yttertak	6,66%
Renovering föreningslokal	10%
Soprum	10%
Torktumlare	20%
Soffor x 2	20%
Ljudutrustning lokal	20%
Avfuktare	20%
Gräsklippare	20%
Dator	33,33%



Not 1 Nettoomsättning

	130101-131231	120101-121231
Årsavgifter	3 907 255	3 454 431
Hysesintäkter	2 834 295	2 905 163
Övriga rörelseintäkter	57 028	41 070
	6 798 578	6 400 664

Not 2 Driftkostnader

	130101-131231	120101-121231
Fastighetsel	160 212	160 591
Fjärrvärme	1 319 121	1 279 631
Vatten och avlopp	374 214	387 073
Sophämtning	95 620	104 210
Kabel-TV	30 176	30 052
Reparation och underhåll	286 319	351 991
Reparation och underhåll hyreslägenheter	273 950	38 602
Reparation och underhåll bostadsrätter	129 006	87 832
Reparation tvättstuga	10 587	18 917
Värme ventilation rep	188 000	201 938
Vivaror lägenheter	8 560	38 990
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning, städning, trädgårdsskötsel	372 278	389 009
Markytor	17 596	92 350
Förbrukningsmaterial/inventarier	42 178	35 185
Fastighetsskatt	579 189	560 791
Fastighetsförsäkring	120 390	112 660
Jour och larm	18 284	5 563
Revision	21 875	21 875
Förvaltnings och rörelsekostnader	58 091	87 596
Ekonomisk förvaltning	134 378	137 482
	4 240 022	4 142 338
Styrelsearvoden	134 766	116 160
Övriga ersättningar	6 254	1 500
Förlorad arbetsförtjänst	1 500	6 000
Sociala avgifter	42 815	35 878
	185 335	159 538

Not 3 Byggnader

Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden	20131231	20121231
Vid årets början		
Byggnader	83 038 373	83 038 373
Fastighetsförbättring	2 696 760	1 679 435
	<u>85 735 133</u>	<u>84 717 808</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-867 480	-500 876
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-408 193	-366 604
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>84 459 460</u>	<u>83 850 328</u>
Mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	20131231	20121231
Vid årets början	65 006 986	65 006 986
	<u>65 006 986</u>	<u>65 006 986</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	149 466 446	148 857 314
	20131231	20121231
Taxeringsvärden byggnader	52 436 000	49 269 000
Taxeringsvärden mark	38 287 000	36 677 000
	<u>90 723 000</u>	<u>85 946 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande	20131231	20121231
Bostäder	50 332 000	47 732 000
Lokaler	2 104 000	1 537 000
	<u>52 436 000</u>	<u>49 269 000</u>
Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden	20131231	20121231
Vid årets början	428 916	333 556
Årets inköp	0	95 360
	<u>428 916</u>	<u>428 916</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-120 846	-71 104
Årets avskrivning enligt plan	-47 904	-49 742
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>260 166</u>	<u>308 070</u>

13

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	130101-131231	120101-121231
Fastighetsförsäkring	62 791	57 598
Com hem	7 543	0
HSB	21 514	0
Amortering	125 000	0
Övrigt	4 624	51 650
	221 472	109 248

Not 5 Förändring av Eget kapital

	Årets utgång	Förändring	Förändring enl. stämmans beslut	Årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 840 000	1 858 000	0	88 982 000
Upplåtelseavgifter	2 208 695	902 000	0	1 306 695
Fond för yttre underhåll	133 916	0	0	133 916
Summa bundet eget kapital	93 182 611	2 760 000	0	90 422 611
Ansamlad förlust				
Balanserad resultat	Årets utgång -2 996 199	Förändring 0	Förändring enl. stämmans beslut -680 635	Årets ingång -2 315 564
Årets resultat	-206 458	0	680 635	-680 635
	-3 202 657	0	0	-2 996 199
Summa eget kapital	89 979 953	2 760 000	0	87 426 412

Not 6 Långfristiga skulder

Långgivare	Belopp	Räntesats	Bindningstid
SBAB 21014826	20 000 000	3,57%	2014-03-04
SBAB 21014834	19 000 000	3,64%	2014-03-06
SBAB 23664364	20 000 000	3,25%	2018-04-20
SBAB 23664372	6 000 000	2,81%	2014-04-15
SBAB 23664429	5 850 000	2,77%	2014-04-16
	70 850 000		
varav kortfristig del ingår med	1 000 000		

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

Föreningen amorterar minst 500 000 kr/år på sina lån.

I år (2013) har föreningen amorterat 625 000 kr på sina lån.

Under 2014 förfaller totalt 39 miljoner kronor, vilket kommer att bindas om efter diskussion inom styrelsen samt med bankpartner.

Not 7 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter


	130101-131231	120101-121231
Upplupna sociala avgifter	0	16 680
EI	18 943	19 126
Värme	152 871	176 936
Revision	22 500	22 500
Kulvertarbete	1 089 639	0
Snöröjning	0	132 139
	1 283 953	367 381

BRF Nyängen i Vendelsö
Org nr 769609-8925

Stockholm den 6 / 5 2014


.....
Adrian Aspberg

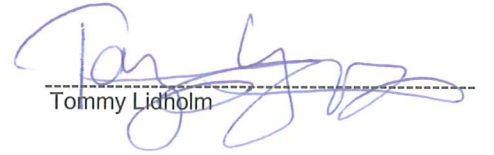

.....
Tomas Eriksson


.....
Johan Josephson



.....
Jenny Lomfjord


.....
Astrid Eklund


.....
Bengt-Ivar Jakobsson


.....
Tommy Lidholm

Min revisionsberättelse har avgivits 7 / 5 2014


Per Engzell
Auktarberedd 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 2013.

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 2013-12-31 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 2013.

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 7 maj 2014

Per Engzell
Auktoriserad revisor