

# Årsredovisning

BRF NYÄNGEN I  
VENDELSÖ  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 769609-8925

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1,2 & 3

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF NYÄNGEN I  
VENDELSÖ får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-21. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-25 hos Bolagsverket.

**Föreningen har sitt säte** i Haninge kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet Vendelsö 3:1705 byggdes 1982/1983 och har värdeår 1983. Byggnadens totalyta är 10 907 m<sup>2</sup> varav 9 652 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 255 m<sup>2</sup> utgör förråds- och garageyta. Fastigheten innehåller 120 lägenheter varav 25 är hyresrätter. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

### Lägenhetsfördelning:

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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
27	64	75

Total tomtarea:	34 101 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	9 652 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	1 255 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	89 655 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	86 589 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
HSB	Fastighetservice
Nära & Kära	Städning
Qualitet Haninge AB	Snöröjning
Vattenfall	El
Vattenfall	Fjärrvärme
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Tommy Lidholm	Ordförande	Stämman	2017
Tomi Hyytiäinen	Vice ordförande	Stämman	2017
Ann Bergerlind	Sekreterare	Stämman	2017
Fredrik Korn	Ledamot	Stämman	2017
Kristian Kurki	Ledamot	Stämman	2017

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman
---------------------------	----------------------	---------

**Revisorssuppleanter**

Astrid Eklund	Föreningsvald	Stämman
---------------	---------------	---------

**Valberedning**

Astrid Eklund (sammankallande)	Stämman
Therese Johansson	Stämman
Eva Kelly	

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2016-01-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 15% från och med 2017-01-01.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 934 tkr och planerat underhåll för 1 496 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** kommer att under 2017 uppdateras för kommande 30 års underhållsbehov. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 568 tkr enligt stämmans disponering. För 2016 har styrelsen föreslagit en avsättning motsvarande 681 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter  
(standardförbättringar).**

	<b>År</b>
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
Åtgärdat luftflöde i samtliga smålägenheter	2015
Påbörjat injustering VVC i hela området	2015

**Årets utförda underhåll**

**Belopp tkr**

Fönsterrenovering etapp 2	1 496
---------------------------	-------

**Planerat underhåll**

**År**

**Kommentar**

Fönsterrenovering etapp 3	2017	
Byte belysningsarmaturer till LED belysning	2017	
Byte styr & reglerutrustning	2017	
Byte gavel	2017	
Taksäkershetsunderhåll	2017	

**Årets resultat** är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade intäkter efter avgiftshöjning 2016-01-01.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på utförda underhållsarbeten och ökade kostnader för vinterunderhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 996 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -414 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

*A*

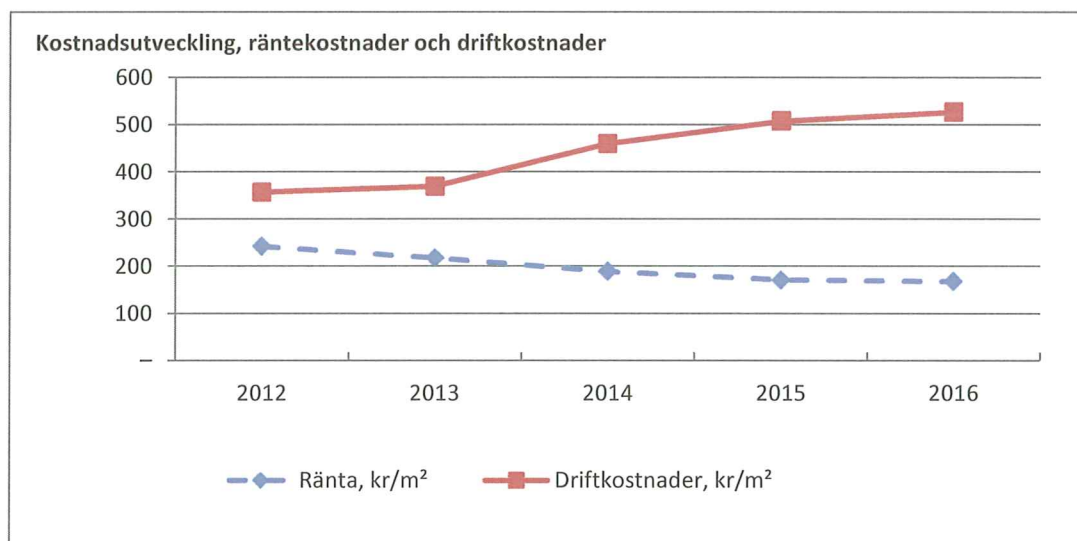


## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett.  
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 25 som upplåts med hyresrätt (föregående år 26). En hyresrätt har under året upplåtits till bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	7 643	7 081	6 868	6 742	6 360
Resultat efter finansiella poster	- 1 410	- 1 643	- 1 418	- 206	- 681
Resultat exklusive avskrivningar	- 414	- 644	- 456	250	- 264
Balansomslutning	159 188	158 353	161 961	164 846	160 814
Soliditet	58%	57%	57%	55%	55%
Likviditet	245%	148%	288%	376%	384%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	611	569	537	514	464
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	527	508	460	369	357
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	168	171	189	217	242
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 979	6 025	6 026	6 496	6 450

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.  
driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse-avgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 878 695	92 835 000	568 916	-5 055 321	-1 642 660
Reservering yttre fond			568 000	- 568 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 642 660	1 642 660
Nya insatser och upplåt.avgifter	1 884 800	1 115 200			
Årets resultat					-1 409 830
Vid årets slut	5 763 495	93 950 200	1 136 916	-7 265 981	-1 409 830

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-6 697 981
Årets resultat före fondförändring	-1 409 830
Årets fondavsättning 2015	<u>-568 000</u>
Summa underskott	-8 675 811

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Avsättning till underhållsfonden	-681 000
Ianspråkstagande fond yttre underhåll	<u>1 496 463</u>
Att balansera i ny räkning	-7 860 348

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

h

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 642 931	7 081 215
Övriga rörelseintäkter	3	68 373	19 986
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>7 711 303</b>	<b>7 101 201</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-5 750 475	-5 453 479
Övriga externa kostnader	5	- 377 612	- 290 276
Personalkostnader	6	- 186 879	- 185 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 995 856	- 998 353
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 310 821</b>	<b>-6 927 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>400 482</b>	<b>173 301</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 289	45 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 829 601	-1 861 230
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 810 312</b>	<b>-1 815 961</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 409 830</b>	<b>-1 642 660</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 409 830</b>	<b>-1 642 660</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	153 326 679	154 294 048
Inventarier, verktyg och installationer	9	246 916	275 403
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 573 595</b>	<b>154 569 451</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 573 595</b>	<b>154 569 451</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 729	–
Övriga fordringar		238	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	84 799	54 841
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>87 766</b>	<b>55 013</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	5 526 360	3 728 276
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 526 360</b>	<b>3 728 276</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 614 126</b>	<b>3 783 288</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 187 721</b>	<b>158 352 739</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		99 713 695	96 713 695
Underhållsfond		1 136 916	568 916
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 850 611</b>	<b>97 282 611</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 265 981	-5 055 321
Årets resultat		-1 409 830	-1 642 660
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 675 811</b>	<b>-6 697 981</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>92 174 800</b>	<b>90 584 630</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	64 717 743	65 212 284
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 717 743</b>	<b>65 212 284</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	500 000	507 328
Leverantörsskulder		321 792	170 463
Skatteskulder		586 418	1 134 428
Övriga skulder		–	5 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	886 968	738 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 295 178</b>	<b>2 555 825</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 187 721</b>	<b>158 352 739</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningstid
Byggnader	0,83%
Fastighetsförbättringar	3,33% - 10%
Markanläggning	6,66% - 10%
Maskiner	7,14% - 20%
Tvättstuga	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	4 800 705	4 415 482
Hyror, bostäder	2 251 819	2 028 409
Hyror, garage	344 700	338 400
Hyror, p-platser	218 700	215 800
Hyror, övriga	82 834	83 123
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 33 736	-
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 1 440	-
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 8 041	-
Rabatter	- 12 610	-
	<u>7 642 931</u>	<u>7 081 215</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Tillval	3 196	-
Pansättningsavgifter	3 115	209
Inkassointäkter	3 470	-
Övriga rörelseintäkter	<u>58 592</u>	<u>19 777</u>
	68 373	19 986

2016-12-31      2015-12-31

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	933 705	2 276 413
Underhåll	1 496 463	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	505 392	557 974
Försäkringspremier	84 771	92 412
Kabel- och digital-TV	30 152	30 136
Fastighetskötsel	87 564	100 986
Trädgårdsskötsel	152 436	109 553
Städning gemensamma utrymmen	42 708	30 730
Obligatoriska besiktningar	14 740	118 094
Bevakningskostnader	5 228	11 323
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 438	–
Snö- och halkbekämpning	289 679	81 250
Förbrukningsmateriel	27 332	14 255
Vatten	407 891	379 377
El	161 165	158 174
Uppvärmning	1 399 776	1 371 786
Sophantering och återvinning	107 035	121 016
	<u>5 750 475</u>	<u>5 453 479</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Arvode för teknisk förvaltning	95 076	92 836
Arvode för ekonomisk förvaltning	127 438	117 326
Hyra av inventarier och verktyg	–	10 329
IT-kostnader	6 627	7 343
Juridiska kostnader	6 948	1 123
Arvode, yrkesrevisorer	21 375	21 874
Möteskostnader	3 000	–
Övriga förvaltningskostnader	30 015	1 238
Kreditupplysningar	4 100	–
Kontorsmateriel	2 560	6 408
Telefon och porto	1 830	–
Tidskrifter och facklitteratur	451	–
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	9 169
Köpta tjänster, bl a mäklararvode	40 813	–
Konsultarvoden	–	7 828
Bankkostnader	3 503	6 969
Advokat och rättegångskostnader	9 125	–
Övriga externa kostnader	19 802	7 833
	<u>377 612</u>	<u>290 276</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	133 195	133 497
Övriga ersättningar	5 813	7 876
Utbildning, förtroendevalda	4 200	–
Summa	<u>143 208</u>	<u>141 373</u>
Sociala kostnader	43 671	44 418
	<u>186 879</u>	<u>185 791</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	691 986	691 986
Standardförbättringar	230 213	230 213
Markanläggningar	45 170	45 170
Maskiner och inventarier	28 487	30 984
	<u>995 856</u>	<u>998 353</u>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	92 443 854	87 216 693
Mark	65 006 986	65 006 986
	<u>157 450 840</u>	<u>152 223 679</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar		
	–	5 227 161
	<u>–</u>	<u>5 227 161</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>157 450 840</u>	<u>157 450 840</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 156 792	-2 189 423
	<u>-3 156 792</u>	<u>-2 189 423</u>
Årets avskrivning byggnader	- 967 369	- 967 369
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 124 161</u>	<u>-3 156 792</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>153 326 679</u>	<u>154 294 048</u>
Varav		
Byggnader	88 319 693	89 287 062
Mark	65 006 986	65 006 986
Taxeringsvärden		
byggnader	52 658 000	50 206 000
mark	36 997 000	36 383 000
Totalt taxeringsvärde	<u>89 655 000</u>	<u>86 589 000</u>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	523 041	523 041
Summa anskaffningsvärden	<u>523 041</u>	<u>523 041</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 247 638	- 216 654
	<u>- 247 638</u>	<u>- 216 654</u>
Årets avskrivningar	- 28 487	- 30 984
Maskiner	<u>- 28 487</u>	<u>- 30 984</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 276 125</u>	<u>- 247 638</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>246 916</u>	<u>275 403</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	21 193	21 193
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 658	7 538
Övriga förutbetalda driftkostnader	22 423	21 891
Övriga förutbetalda kostnader	33 525	4 219
	<u>84 799</u>	<u>54 841</u>

**Not 11 Kassa och bank**

Bankmedel, Swedbank	91 043	74 677
Bankmedel, SBAB	3 831 111	3 162 581
Förvaltningskonto i Swedbank	1 604 206	491 018
	<u>5 526 360</u>	<u>3 728 276</u>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	65 217 743	65 719 612
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 500 000	- 507 328
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>64 717 743</u>	<u>65 212 284</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,71%	2017-03-07	4 000 000			4 000 000
SBAB BANK AB	0,91%	2017-04-18	1 994 612		1 869	1 992 743
SBAB BANK AB	0,91%	2017-04-18	4 725 000		500 000	4 225 000
SBAB BANK AB	1,22%	2021-01-21	15 000 000			15 000 000
SBAB BANK AB	3,25%	2018-04-20	20 000 000			20 000 000
SBAB BANK AB	3,31%	2018-12-14	20 000 000			20 000 000
			<b>65 719 612</b>		<b>501 869</b>	<b>65 217 743</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 62 717 743 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna elkostnader	18 975	17 680
Upplupna värmekostnader	183 010	180 000
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 440	2 609
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	661 543	515 390
	<u>886 968</u>	<u>738 180</u>



2016-12-31      2015-12-31

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

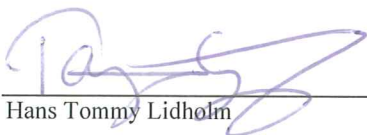
Fastighetsinteckning

79 000 000      79 000 000

Summa ställda panter

79 000 000      79 000 000

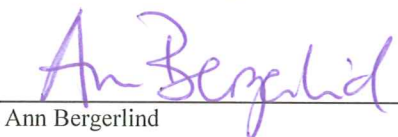
Vendelsö 2017- 04-04



Hans Tommy Lidholm



Tomi Hyytiäinen



Ann Bergerlind



Fredrik Korn



Kristian Kurki

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-24

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

19



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-24

Engzells Revisionsbyrå AB

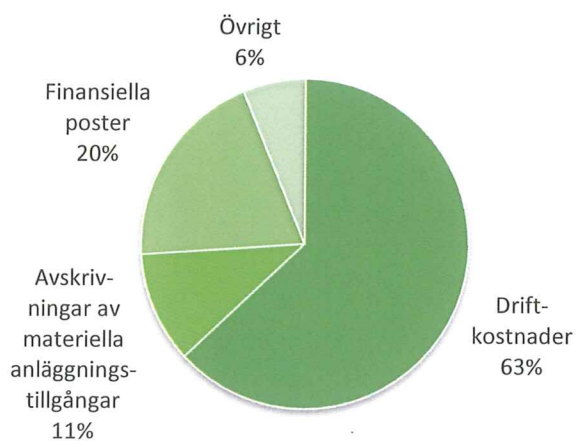
Per Engzell

Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

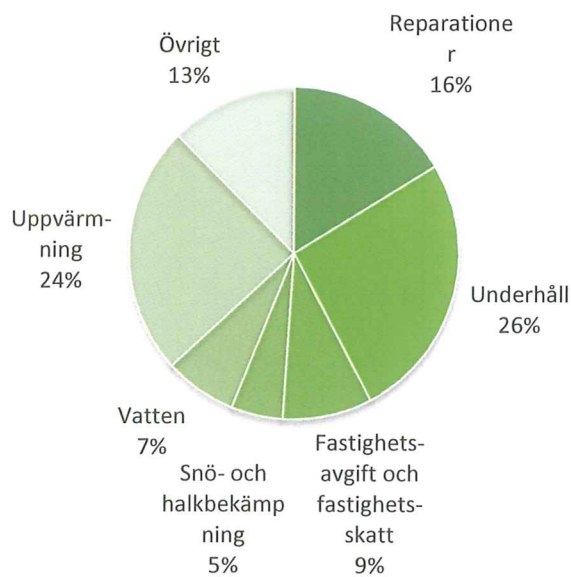
## Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	5 750 475	5 453 479
Övriga externa kostnader	377 612	290 276
Personalkostnader	186 879	185 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	995 856	998 353
Finansiella poster	1 810 312	1 815 961
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 121 133</b>	<b>8 743 860</b>



### Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	933 705	2 276 413
Underhåll	1 496 463	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	505 392	557 974
Försäkringspremier	84 771	92 412
Kabel- och digital-TV	30 152	30 136
Fastighetskötsel	87 564	100 986
Trädgårdsskötsel	152 436	109 553
Städning gemensamma utrymmen	42 708	30 730
Obligatoriska besiktningar	14 740	118 094
Bevakningskostnader	5 228	11 323
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 438	0
Snö- och halkbekämpning	289 679	81 250
Förbrukningsmateriel	27 332	14 255
Vatten	407 891	379 377
El	161 165	158 174
Uppvärmning	1 399 776	1 371 786
Sophantering och återvinning	107 035	121 016
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 750 475</b>	<b>5 453 479</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	9652	9652
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	97	236
Underhåll	155	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	52	58
Försäkringspremier	9	10
Kabel- och digital-TV	3	3
Fastighetskötsel	9	10
Trädgårdsskötsel	16	11
Städning gemensamma utrymmen	4	3
Obligatoriska besiktningar	2	12
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	30	8
Förbrukningsmateriel	3	1
Vatten	42	39
El	17	16
Uppvärmning	145	142
Sophantering och återvinning	11	13
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>596</b>	<b>565</b>



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Vårdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

---

# 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN;  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)