

# Årsredovisning

Brf. Nyängen i Vendelsö  
för verksamhetsåret 2011

*Brf Nyängen*   
*i Vendelsö*

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nyängen i Vendelsö får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

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

## Styrelsens sammansättning

**För tiden 2011-01-01--2011-05-22**

### Ordinarie styrelseledamöter

Tommy Lidholm, ordförande  
Lars Edberg, ledamot  
Sofia Silva, ledamot  
Riki Music, ledamot  
Gunnel Lundh, ledamot

### Styrelsesuppleanter

Åsa Nordqvist  
Jessica Eriksson  
Erica Fernqvist

**För tiden 2011-05-22--2011-12-19**

### Ordinarie styrelseledamöter

Adrian Karlsson, ordförande  
Tommy Lidholm, ledamot  
\*Lars Edberg, ledamot  
Erica Fernqvist, ledamot  
\*Riki Music, ledamot  
Jessica Eriksson, ledamot  
Gunnel Lundh, ledamot

### Styrelsesuppleanter

Åsa Nordqvist  
Sara Östling  
Jenny Lomfjord  
\*Niclas Holm

\* Lars Edberg, Riki Music samt Niclas Holm har under perioden valt att avgå från sina uppdrag på egen begäran.

**För tiden 2011-12-19--2011-12-31**

### Ordinarie styrelseledamöter

Adrian Karlsson, ordförande  
Tommy Lidholm, ledamot  
Jessica Eriksson, ledamot  
Gunnel Lundh, ledamot  
Åsa Nordqvist, ledamot  
Sara Östling, ledamot  
Eva Kelly, ledamot

### Styrelsesuppleanter

Jenny Lomfjord  
Bengt-Ivar Jakobsson  
Paulina Tamme  
Martin Särnö

### Valberedning

Stefan Karlsson  
Mikael Andersson  
Roger Adermark

### Ordinarie revisor

Auktoriserad revisor Per Engzell, KPMG

### Revisorssuppleant

På extrastämman valdes Mats Linderholm

## Styrelsens arbete

Styrelsen har under året hållit 13 ordinarie styrelsemöten inklusive konstituerande styrelsemöte, utöver detta har arbetsmöte och projektmöten hållits.

Föreningsstämma hölls 22 maj 2011 på Träffpunkten, Djurgårdsplan.  
Vid föreningsstämman närvarade 39 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 19 december 2011 på Träffpunkten, Djurgårdsplan.  
Vid extra föreningsstämman närvarade 22 st röstberättigade medlemmar.

### Väsentliga händelser

Vi har haft ett händelserikt år med bl.a ett antal läckor och fuktskador .  
I korthet listas här de större bitarna från året 2011.

- Vi har upprättat ny underhållsplan för fastigheten (20 år framåt i tiden).
- Vi har bytt ut den utslitna undercentralen.
- Vi har installerat avluftare och partikelfilter i undercentralen för att minska framtida rostangrepp på våra kulvertar.
- Återställt tomter efter årets samt förra årets vattenläckage.
- Återställt lokalen efter vattenskada pga skyfall.
- Köpt in gräsklippare m.m. för egen skötsel av området gräsmattor.
- Installerat belysning utanför tvättstugan.
- Byggt om 6 st sophus vilket gör att det blir billigare för föreningen i längden (kärthantering istället för sopkaruseller)
- Åtgärdat 1 vattenskada i medlems bostad.
- Påbörjat projekt ang. fuktskada hos en hyresgäst, beräknas vara klart i mars 2012.
- Genomfört två städdagar, en under våren och en under hösten.
- Barnsäkrat delar av staketet vid stora parken.
- Upphandlat snöröjning för för säsongen 2011/2012.
- Fällt 14 träd i området som bedömdes vara farliga.
- 4 st tvättmaskiner inköpta och installerade i tvättstugan.

## 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 88 st

Hyresrätter 31 st

Vakant 1 st (denna upplåts under 2012 som bostadsrätt)

14

Den totala boytan på 9 652 kvm fördelas enligt följande:

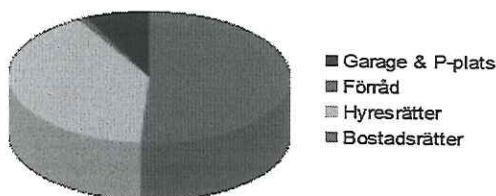
2 RoK, 50 st	2 864
3 RoK, 6 st	396
4 RoK, 56 st	5 488
5 RoK, 8 st	904
	9 652

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

## Ekonomi

Av de totala intäkterna på 6 109 tkr härrör 51% från lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Andelen intäkter från lokaler och lägenheter upplåtna med hyresrätt uppgår till 49% av de totala intäkterna.

(Detta inkluderar hyresrätter, förråd, p-platser och garageplatser.)



Under året höjdes avgifterna med 7 % 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 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 och styrelseansvarsförsäkring.

Kostnaden uppgick för 2011 till 106 736 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 10 stycken överlåtelse skett.

## Löner och arvoden

Under året har styrelsearvoden betalats ut med 121 338 kronor ( 3 prisbasbelopp) enligt stämmobeslut 2010 samt

*13*



### Föreningens lån

Föreningens fastighet är belånad enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Ing. kapitalskuld	Bundet till datum	Årets amortering	Utg. kapitalskuld
SBAB 21 014087	3,98	19 625 000	2012-04-16	2500000	17 125 000
SBAB 21 014710	3,98	19 625 000	2012-04-16	500000	19 125 000
SBAB 21 014826	2,46	20 000 000	2012-03-08	0	20 000 000
SBAB 21 014834	3,64	19 000 000	2014-03-06	0	19 000 000
		78 250 000		3000000	75 250 000

Kortfristig del av långfristig skuld (planerad amortering nästa år), kronor 1 000 000  
Redovisas som långfristig skuld, kronor 74 250 000

Brf Nyängens låneskuld per bostadsrätt uppgick till kronor

	2011	2010
	855 114	889 205

### 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 (=21 400 kr) från budgeten är följande:

Negativa:

Snöröjning tak	-144 000
Snöröjning mark	-46 272
Lokaler	-48 390
Reparation lägenheter	-38 843
VA/Sanitet	-42 690
Kulvertarbeten	-460 891
Underhållsplan	-122 205
Trädfällning	-22 463
Ei	-38 715
Fjärrvärme	-313 779
Extra sopor	-19 685
Fastighetsavgift	-140 074
Räntekostnader	-68 459

Kommentar: Hård vinter (mark & tak), undercentralhaveri och kulvertläckor har skapat stora avvikelser. Upprättandet av underhållsplanen var från början inte budgeterad men nödvändig. Vi överskattade nya undercentralens effektivitet.

Under intrimningsperioden har fjärrvärmekostnaderna legat över det förväntade. Totalt inkl. några efterföljande reparationer har kulvertarbetet kostat föreningen ca 500 000 kr.

Styrelsen har installerat maskiner i undercentralen för att tillse att risken för läckorna framöver minimeras så gott det går och är möjligt.

Positiva:

Markskötsel enl. avtal	140 040
Reparation gemensamma utrymmen	84 424
Värme/Ventilation Rep	33 875
Personalkostnader	26 408
Ränteintäkter	113 399

Kommentar: Stor insats av en styrelsemedlem gällande markskötsel i området vilket har sparat föreningen en stor summa pengar. Styrelsen har jobbat aktivt med placering av överlikviditet i sk Fasträntekonton, vilket har genererat en del pengar.

*M*

### Slutord

Årets formella resultat är en förlust på strax över 1 miljon kronor. Denna förlust har dock uppstått därför att föreningen har tagit igen en hel del underhållsarbete som inte tagit om hand av den tidigare ägaren. Vi hade även en kraftig vinter vilket gav upphov till stora kostnader. Kulvertläckorna har även dem bidragit med en stor post.

Styrelsen vill passa på att tacka de medlemmar som hjälpt till under året.

### Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 371 860
Årets resultat före fondförändring	-1 051 235
Fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	187 493
Summa underskott	-2 335 603

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-2 335 603
	-2 335 603

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 080 706	4 295 017
Övriga intäkter	2	28 947	9 792
Avsättning inre fond		0	-962 500
		6 109 653	3 342 309
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-853 811	-314 379
Underhåll	3	-187 493	-100 553
Driftkostnader	4	-3 151 579	-2 130 139
Övriga externa kostnader	5	-204 058	-215 036
Personalkostnader	6	-172 299	-113 719
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-340 088	-231 892
		-4 909 328	-3 105 718
Rörelseresultat		1 200 325	236 591
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		310 199	76 599
Räntekostnader		-2 561 759	-1 443 603
Resultat efter finansiella poster		-1 051 235	-1 130 413
Årets resultat		-1 051 235	-1 130 413

## Tillägg till resultaträkningen (enligt föreslagen disposition)

Avsättning till underhållsfond	-100 000	-342 000
lanspråktagande av underhållsfond	187 493	100 553
Förändring av underhållsfond	87 493	-241 447
Resultat efter fondförändring	-963 742	-1 371 860

*PC*

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	8	83 242 768	83 192 574
Mark	8	65 006 986	65 006 986
Maskiner och inventarier	9	262 452	109 014
		148 512 206	148 308 574
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 512 206</b>	<b>148 308 574</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 472	4 994
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	10	135 282	81 332
		140 754	86 326
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
SBAB, Swedbank	11	11 009 817	17 270 617
		11 009 817	17 270 617
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 385 795	437 946
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 536 366</b>	<b>17 794 889</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 048 572</b>	<b>166 103 463</b>



## Balansräkning forts

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		87 068 000	87 068 000
Upplåtelseavgifter		522 040	522 040
Föreningens underhållsfond		153 954	241 447
		87 743 994	87 831 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 371 860	0
Årets resultat		-1 051 235	-1 130 413
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-342 000
lanspråktagande av underhållsfond		187 493	100 553
		-2 335 603	-1 371 860
<b>Summa eget kapital</b>		<b>85 408 391</b>	<b>86 459 627</b>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	13	74 250 000	75 250 000
		74 250 000	75 250 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 026	518 936
Skatteskuld		519 141	19 980
Medlemmarnas reparationsfond		28 500	91 000
Övriga kortfristiga skulder		1 000 000	3 025 000
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	14	798 514	738 920
		2 390 181	4 393 836
<b>Summa skulder</b>		<b>76 640 181</b>	<b>79 643 836</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 048 572</b>	<b>166 103 463</b>
Ställda säkerheter	15		
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 uppräknig med 3 procent på avskrivningsbeloppet.

Expansionskärl	15 år
Undercentral	15 år
Tvättmaskiner	15 år
Renovering Föreningslokal	10 år
Soprum	10 år
Torktumlare	5 år
Soffor x 2	5 år
Ljudustruon lokal	5 år
Avfuktare	5 år
Gräsklippare	5 år
Dator	3 år

Belopp i kr om inget annat anges	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
----------------------------------	--------------------------	--------------------------

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 106 587	1 940 292
Hyror, bostäder	2 488 575	2 012 785
Hyror garage	288 000	204 000
Hyror p-platser	155 820	114 872
Hyror förråd	59 996	23 069
Hyresbortfall, outhyrt mm	-18 272	0
	6 080 706	4 295 017

### Not 2 Övriga intäkter

Car Park P-automater	20 132	7 419
Tillval hyresgäster	3 792	2 373
Påminnelseavgifter	1 215	0
Övriga rörelseintäkter	3 808	0
	28 947	9 792

### Not 3 Reparationer och underhållskostnader

Löpande reparationer		
Lokalen		
Gemensamma utrymmen	48 391	2 125
Bostadsrätter	15 576	91 305
Hyreslägenheter	48 843	30 739
Tvättstugan	65 795	33 950
VA Sanitet	10 323	0
Värme/Ventilation	122 690	30 370
Kulvertarbete	6 125	67 427
Tak	460 892	0
Markytor	17 927	20 138
Garage/ P-platser	42 635	21 978
	14 616	16 348
	853 811	314 379
Nedlagda underhållskostnader		
Vitvaror lägenheter	12 825	17 967
VA/Sanitet	122 205	52 335
Mark	52 463	30 251
	187 493	100 553

### Not 4 Driftskostnader

Ei	198 715	149 409
Fjärrvärme	1 213 779	781 869
Vatten	378 671	305 850
Sophämtning	106 276	84 716
Extrasopor	29 049	19 685
Container	15 401	14 689
Grovsopor	21 520	6 655
Fastighetsskötsel enl avtal	88 104	61 334
Fastighetsskötsel div	0	2 200
Markskötsel enl avtal	69 960	146 454
Städning	24 525	17 643
Jour och larm	4 815	0
Fordonskostnader	0	890
Snöröjning	340 272	81 588
Försäkringspremier	106 736	68 405
Självrisk	3 000	0
Boinflytande	0	3 191
Medlemsaktiviteter	13 976	4 727
Hyresgästföreningen	4 256	2 453
Kabel-TV	29 344	22 374
Bredband o telefoni lokalen	3 106	0
Fastighetsavgift	500 074	356 007
	3 151 579	2 130 139

### Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	9 226	31 021
Förbrukningsmateriel	12 241	16 907
Kontorsmateriel o trycksaker	10 056	9 133
Internet o datakommunikation	2 591	4 351
Kopieringsmaskin	10 024	3 683
Inkasso	4 355	0
Avgifter för juridiska åtgärder	0	4 750
Arvode auktoriserad revisor	22 500	22 500
Arvode ekonomisk förvaltning	120 371	94 250
Övriga förvaltningskostnader	18 949	26 127
Konsultarvoden	-19 375	0
Bankkostnader	5 790	2 315
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 330	0
	204 058	215 036

*R*

### Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	121 338	63 600
Övriga ersättningar	6 420	20 600
Förlorad arbetsförtjänst	5 625	6 000
	133 383	90 200
Sociala kostnader	38 916	23 519
Summa	172 299	113 719

### Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	249 116	203 718
Fastighetsförbättringar	48 042	0
Maskiner och inventarier	42 930	28 174
	340 088	231 892

### Not 8 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
--	------------	------------

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

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	83 038 373	0
Expansionskärl	32 131	0
Renovering Föreningslokal	102 016	0
Undercentral	223 771	0
Mark	65 006 986	0
Summa anskaffningsvärden	148 403 278	0

Årets inköp		
Byggnader	0	83 038 373
Expansionskärl	0	32 131
Renovering Föreningslokal	0	102 016
Undercentral	0	223 771
Soprum	121 169	0
Undercentral tillkommande arbeten	121 291	0
Mark	0	65 006 986
Summa årets inköp	242 460	148 403 278

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-176 456	0
Expansionskärl	-2 142	0
Renovering Föreningslokal	-10 202	0
Undercentral	-14 918	0
	-203 718	0

Årets avskrivning enligt plan		
Byggnader	-249 116	-176 456
Expansionskärl	-2 142	-2 142
Renovering Föreningslokal	-10 202	-10 202
Undercentral	-14 918	-14 918
Undercentral tillkommande arbeten	-8 664	0
Soprum	-12 116	0
	-297 158	-203 718
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-500 876	-203 718

Pågående arbeten		
Tvättstugan	104 892	0

*Handwritten mark*



Planenligt restvärde Byggnader vid årets slut	82 612 801	82 861 917
Planenligt restvärde Expansionskärl	27 847	29 989
Planenligt restvärde Föreningslokal	81 612	91 814
Planenligt restvärde Undercentral	306 562	208 853
Planenligt restvärde Soprum	109 053	0
Pågående arbeten Tvättstugan	104 892	0
Planenligt restvärde Mark vid årets slut	65 006 986	65 006 986
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>148 249 754</b>	<b>148 199 560</b>

### Not 9 Maskiner och inventarier

#### Akkumulerade anskaffningsvärden

##### Vid årets början

Torktumlare	111 576	0
Soffor x 2	14 990	0
Ljudutrustning lokalen	5 098	0
Dator Acer	5 523	0
Summa anskaffningsvärden	137 188	0

##### Årets inköp

Torktumlare	0	111 576
Soffor x 2	0	14 990
Ljudutrustning lokalen	0	5 098
Dator Acer	0	5 523
Avfuktare	5 490	0
Gräsklippare	6 995	0
Tvättmaskiner	183 883	0
Summa anskaffningsvärden	196 368	137 188

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

##### Vid årets början

Torktumlare	-22 315	0
Soffor x 2	-2 998	0
Ljudutrustning lokalen	-1 020	0
Dator Acer	-1 841	0
	-28 174	0

##### Årets avskrivning enligt plan

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	0
Gräsklippare	-1 399	0
Tvättmaskiner	-12 259	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 930	-28 174
	-71 104	-28 174

*B*

Planenligt restvärde Torktumlare	66 946	89 261
Planenligt restvärde Soffor	8 994	11 992
Planenligt restvärde Ljudustrustn lokalen	3 058	4 078
Planenligt restvärde Dator Acer	1 841	3 682
Planenligt restvärde Avfuktare	4 392	0
Planenligt restvärde Gräsklippare	5 596	0
Planenligt restvärde Tvättmaskiner	171 624	0
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>262 452</b>	<b>109 014</b>

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

Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	66 120	57 189
Förutbetald fastighetsförsäkring	55 062	24 143
Upplupna ränteintäkter	14 100	0
	135 282	81 332

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

SBAB	4 451 187	4 340 486
Swedbank	6 558 630	12 930 132
	11 009 817	17 270 617

**Not 12 Eget kapital**

	Bundet		Fritt	
	Insatser o upplåt. Avg	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	87 590 040	241 447	-241 447	-1 130 413
Upplåtelse av bostadsrätter				
Disposition av föreg. års resultat			-1 130 413	1 130 413
Förändring av underhållsfond			87 493	
Avsättning enligt plan		100 000		
lansspråktagande ur fond		-187 493		
Årets resultat				-1 051 235
Vid årets slut	87 590 040	153 954	-1 284 367	-1 051 235

**Not 13 Långfristiga skulder**

SBAB, förfaller inom 1 år	55 250 000	36 250 000
SBAB, förfaller inom 2-5 år	19 000 000	39 000 000
SBAB, förfaller efter 5 år	0	0
	74 250 000	75 250 000

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

Upplupen el, fjärrvärme och markskötsel mm	309 010	252 311
Upplupna arvoden o ersättningar	0	46 620
Upplupna sociala avgifter	18 573	19 387
Förutbetalda hyror och avgifter	448 431	398 102
Beräknat arvode för revision	22 500	22 500
	798 514	738 920

*B*

**Not 15 Ställda säkerheter**

---

För fastighetslån:  
Ställda panter

79 000 000

79 000 000

Stockholm 2012 - 04 - 16

Adrian Karlsson

Tommy Lidholm

Jessica Eriksson

Gunnel Lundh

Åsa Nordqvist

Sara Östling

Eva Kelly

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 2012 - 04 - 27

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## **Revisionsberättelse**

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

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö för år 2011.

#### ***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 den 31 december 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyängen i vendelsö för år 2011.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Övriga upplysningar**

Nedanstående upplysning påverkar inte våra uttalanden ovan.

Föreningen har redovisat betydande underskott. Totalt redovisas underskott på 2 335 tkr varav 963 tkr efter fondförändring för 2011. Det är angeläget att åtgärder vidtas för att förbättra ekonomin och få kostnadstäckning i den löpande verksamheten.

Stockholm den 23 april 2012



Per Engzell

Auktoriserad revisor