

Årsredovisning
för
Brf Nyängen i Vendelsö
769609-8925

Räkenskapsåret
2015

Styrelsen för Brf Nyängen i Vendelsö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Vendelsö 3:1705 byggdes 1982/1983 och har värdeår 1983. Byggnadens totalyta är 10 907 kvm varav 9 652 kvm utgör lägenhetsyta och 1255 kvm utgör förråd och garageyta. Tomtytan är 24 101 kvm. Marken till fastigheten innehåller äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen i huvudsak med stöd av Riksbyggen. Fastighetsskötsel har utförts av HSB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av fönster i 7 st radhuslängor
- Bytt ut plåttaket och underliggande bärbalkar på samtliga garage
- Renoverat och uppgraderat badrum/duschrum i 25 st hyresrätter.
- Renoverat stora parken och byggt en ny lekplatstillning.
- Renoverat två mindre parker med nytt gräsområde och allmän uppfräschning
- Byggt ny ventilation i tvättstugan avsedd bara för torktumlare och torkskåp.
- Förbättrat luftflöden i 52 smålägenheter med komplettering av nya fönsterventiler samt bytt ut de gamla ventilerna.
- Påbörjat injustering av VVC slingan i hela området för att få jämnare spridning på varmvattnet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Avgiften höjdes med 8 % från 1 januari 2016
- Fönsterrenovering etapp 2 påbörjad.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fastigheten köptes av bostadsrättsföreningen	2010
Utbyte fastighetens låssystem gemensamma utrymmen	2010
Renovering av föreningslokal	2010
Bytt ut delar av tvättstugans maskinpark	2010
Bytt Undercentral	2011
Installation av avluftare och partikelfilter i undercentral	2011
Ombyggnation av 6st sophus för fler soplucko	r2011
Fortsatt utbyte av tvättstugans maskinpark	2011
Rengöring av tak	2012
Utbyte av samtliga vindskivor och vindskiveplåtar	2012
Ny belysning fotbollsplan	2012
Utfört OVK	2012
Målning av samtliga komplementhus	2013
Bytt ut delar av kulvert	2013
Bytt ut samtliga avluftare i lgh i området	2013
Monterat flaggstång som varit ljusgran under vintern	2014
Bytt ut delar av kulvert	2014
Påbörjad renovering av fönster	2014
Ny lekställning i stora parken samt omfattande markarbeten	2014
Renoverat 25 st hyregästbadrum/duschrum	2015
Renovering av fönster	2015
Lagt nytt tak med bärande bjälklag på alla garage	2015
Förbättrat luftflödet i samtliga smålägenheter	2015
Påbörjat injustering av VVC slingan i hela området	2015
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Byta ut samtliga belysningsarmaturer mot LED belysning	2016
Fortsatt fönsterrenovering etapp2	2016
Fortsatt fönsterrenovering etapp 3	2017

Medlemsinformation

Fastigheten består av 94 st medlemslägenheter varav 8st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 26 st bostäder, 27 st förråd, 64 st garageplatser och 75 st parkeringsplatser. Fastigheten har även en föreningslokal.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan 2015 till 12 maj 2015.

Astrid Eklund	Ordförande och kassör
Adrian Aspberg	Vice ordförande
Ann Bergerlind	Sekreterare
Tomi Hyytiäinen	Ledamot
Fredrik Korn	Ledamot
Tommy Lidholm	Ledamot

För tiden 12 maj 2015 till 31 dec 2015.

Tommy Lidholm	Ordförande
Tomi Hyytiäinen	Vice ordförande
Ann Bergerlind	Sekreterare
Kristian Kurki	Ledamot
Fredrik Korn	Ledamot
Erik Engström	Ledamot (avgick 8 sept 2015 på egen begäran)

15

Revisor har varit Per Engzell, revisorssuppleant har varit Kenneth Porsen till 12 maj 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2015

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 133 497 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 90 723 000 kr varav 38 287 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 87 280 000 kr samt lokaler 3 443 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För småhus är den kommunala fastighetsavgiften 7 262 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 101 200	6 898 761	6 798 578	6 440 664
Resultat efter finansiella poster	-1 642 660	-1 417 663	-206 458	-680 635
Soliditet (%)	57,2	56,9	54,8	54,5
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	569	537	514	464
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 467	8 532	9 322	9 445
Elkostnad/kvm totalyta	16	14	15	15
Värmekostnad/kvm totalyta	142	119	121	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	39	38	34	35
Avsättn till underhållsfond/kvm tot	52	52	33	33

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

A

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 985 321
Avsättning fond yttre underhåll 2014	-568 000
lanspråkstagande av fond yttre underhåll	498 000
årets förlust	-1 642 660
	-6 697 981

behandlas så att	
Reservering fond yttre underhåll	-568 000
i ny räkning överföres	-6 129 981
	-6 697 981

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

M

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 101 200	6 898 761
Summa rörelseintäkter		7 101 200	6 898 761
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 547 236	-5 012 087
Övriga externa kostnader	3	-196 519	-253 171
Arvoden och personalkostnader	4	-185 791	-197 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-998 353	-961 654
Summa rörelsekostnader		-6 927 899	-6 424 538
Rörelseresultat		173 301	474 223
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 269	169 278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 861 230	-2 061 164
Summa finansiella poster		-1 815 961	-1 891 886
Resultat efter finansiella poster		-1 642 660	-1 417 663
Resultat före skatt		-1 642 660	-1 417 663
Årets resultat		-1 642 660	-1 417 663

A9

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	154 294 048	150 034 256
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	275 403	212 262
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	175 713
Summa materiella anläggningstillgångar		154 569 451	150 422 231
Summa anläggningstillgångar		154 569 451	150 422 231
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		172	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 841	40 587
Summa kortfristiga fordringar		55 013	40 617
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 728 276	11 498 102
Summa kassa och bank		3 728 276	11 498 102
Summa omsättningstillgångar		3 783 289	11 538 719
SUMMA TILLGÅNGAR		158 352 740	161 960 950

A

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 713 695	96 713 695
Fond för yttre underhåll		568 916	498 916
Summa bundet eget kapital		97 282 611	97 212 611
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 055 321	-3 567 658
Årets resultat		-1 642 660	-1 417 663
Summa fritt eget kapital		-6 697 981	-4 985 321
Summa eget kapital		90 584 630	92 227 290
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	65 719 612	66 225 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-507 328	-500 000
Summa långfristiga skulder		65 212 284	65 725 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		507 328	500 000
Leverantörsskulder		170 463	1 505 630
Skatteskulder		1 134 428	1 141 792
Övriga skulder		5 426	3 996
Förutbetalda avgifter och hyror		515 390	352 662
Upplupna kostnader	10	222 791	504 580
Summa kortfristiga skulder		2 555 826	4 008 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 352 740	161 960 950
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		79 000 000	79 000 000
Summa ställda säkerheter		79 000 000	79 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

A

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,83 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Fastighetsförbättringar	7,14 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Markanläggning	6,66 %
Markanläggning	10,00 %
Maskiner	20,00 %
Maskiner	6,67 %
Maskiner	7,14 %
Tvättstuga	10,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	4 415 482	4 167 032
Hysesintäkter bostäder	2 028 409	2 131 313
Hysesintäkter lokaler	0	1 000
Hysesintäkter garage	338 400	309 075
Hysesintäkter p-plats	215 800	179 127
Hysesintäkter förråd	83 123	80 860
Påminnelseavgift	180	60
Öres- och kronutjämning	209	6
Övriga rörelseintäkter	18 347	30 288
Gemensamhetslokal	1 250	0
	7 101 200	6 898 761

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	86 000	86 544
Snöröjning/sandning	81 250	172 500
Städning grundavtal	30 730	18 416
Bevakning	11 323	9 794
Hysesrätt	79 076	119 700
Bostadsrätt	72 585	71 115
Hyseslokal	0	2 784
Tvättstuga	10 348	50 544
Soprum	26 800	40 101
Dörrar och lås	19 093	33 711
Övriga gemensamma utrymmen	0	61 462
VA	109 692	318 789
Värme	23 086	333 060
Ventilation	29 434	47 626
Tak	26 686	54 618
Fasader	33 914	104 546
Fönster	965 216	127 688
Markytor	48 692	120 195
Garage och p-platser	527 945	436 122
Övriga rep./underhåll	16 573	74 479
Vattenskada	253 772	0
Elavgifter	158 174	148 255
Uppvärmning	1 371 786	1 299 399
Vatten	379 377	414 706
Sophämtning	93 826	84 660
Grovsopor	27 190	23 538
Fastighetsförsäkring	92 412	120 457
Kabel-tv	30 136	30 172
Bredband	7 343	9 591
Arvode teknisk förvaltning	92 836	40 105
Fastighetsskatt	34 430	34 430
Kommunal fastighetsavgift	533 460	542 024
Justering fast.skatt/avgift	-9 916	-19 044
El	33 502	0
Fastighetsskötsel extradeb	11 236	0
Trädgårdsskötsel	109 553	0
OVK	87 613	0
Övr besiktn/kontroll	30 481	0
Serviceavtal	11 583	0
	5 547 237	5 012 087

19

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	6 370	7 394
Förbrukningsmaterial	7 885	10 009
Trivselkostnader	1 238	1 825
Inkasso- och KFM-avgifter	1 123	0
Administration, kontorsmaterie	6 408	18 798
Revisionsarvode extern revisor	21 874	21 875
Arvode ekonomisk förvaltn.	112 313	130 478
Extradeb. ekonomiskförvaltn	5 013	3 903
Konsultarvoden	7 828	21 770
Bankkostnader	6 969	7 152
Medlems- och föreningsavgifter	9 169	9 169
Övriga externa kostnader	0	20 797
Hyra av inventarier och verktyg	10 329	0
	196 519	253 170

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	133 497	132 415
Övriga arvoden	7 876	0
Kostnadsersättning	0	17 962
Sociala avgifter	44 418	47 248
	185 791	197 625

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 216 693	85 735 133
Inköp	5 227 161	1 481 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 443 854	87 216 693
Ingående avskrivningar	-2 189 423	-1 275 673
Årets avskrivningar	-967 369	-913 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 156 792	-2 189 423
Utgående redovisat värde	89 287 062	85 027 270
Taxeringsvärden byggnader	52 436 000	52 436 000
Taxeringsvärden mark	38 287 000	38 287 000
	90 723 000	90 723 000
Bokfört värde byggnader	89 287 062	85 027 270
Bokfört värde mark	65 006 986	65 006 986
	154 294 048	150 034 256

19

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	428 916	428 916
Inköp	94 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	523 041	428 916
Ingående avskrivningar	-216 654	-168 750
Årets avskrivningar	-30 984	-47 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 638	-216 654
Utgående redovisat värde	275 403	212 262

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	21 193	28 834
Förutbetalad kabel-TV	7 538	7 534
Förutbetalad fastighetsskötsel	21 891	0
Förutbetalad serviceavtal	4 219	4 219
	54 841	40 587

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 835 000	3 878 695	498 916	-3 567 658	-1 417 663
Reservering yttre fond			70 000	-70 000	
Disposition av föregående års resultat:				-1 417 663	1 417 663
Årets resultat					-1 642 660
Belopp vid årets utgång	92 835 000	3 878 695	568 916	-5 055 321	-1 642 660

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

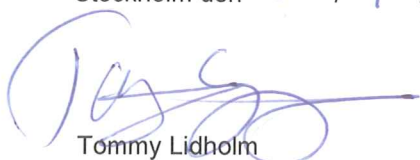
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	3,31	2018-12-14	20 000 000	20 000 000
SBAB	2,76	2016-12-13	15 000 000	15 000 000
SBAB	0,83	3 mån	4 000 000	4 000 000
SBAB	3,25	2018-04-20	20 000 000	20 000 000
SBAB	0,95	3 mån	1 994 612	2 000 000
SBAB	0,99	3 mån	4 725 000	5 225 000
			65 719 612	66 225 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-507 328	-500 000

13

Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	22 500	22 500
Upplupen kostnad el	17 680	18 411
Upplupen kostnad värme	180 000	181 058
Upplupen kostnad Riksbyggen	2 609	0
Upplupen kostnad städning	0	2 105
Upplupen kostnad stambyte	0	270 000
Upplupen kostnad garage	0	4 925
Upplupen kostnad byggkonsult	0	5 580
	222 789	504 579

Stockholm den 11 / 4 2016



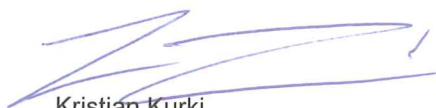
Tommy Lidholm
Ordförande



Tomi Hyytiäinen
Vice ordförande



Ann Bergerlind
Sekreterare



Kristian Kurki
Ledamot



Fredrik Korn
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2016



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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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 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 11 april 2016



Per Engzell
Auktoriserad revisor