

Årsredovisning 2025

Brf Nyängen i Vendelsö

769609-8925



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyängen i Vendelsö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vendelsö 3:1705	2010	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 104 bostadsrätter om totalt 9 644 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 072 kvm.

Styrelsens sammansättning

Amanda Lindstrand	Styrelseledamot
Daniel Roast	Styrelseledamot
Tomas Eriksson	Styrelseledamot
Tommy Lidholm	Styrelseledamot
Natalie Khoshnaw	Ordförande

Valberedning

Mattias Laestander
Daniel Enström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010,2011** ● Utbyte tvättstugans maskinpark
- 2011** ● Byte undercentral
Installation av avluftare och partikelfilter i undercentral
Ombyggnation av 6 st sophus för fler sopluckor
- 2012** ● Byte samtliga vindskivor
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2013** ● Målning samtliga komplementhus
Byte samtliga avluftare i lgh
- 2013,2014** ● Byte kulvert
- 2014** ● I ordningställt lekplats inkl mark
- 2015** ● Renovering 25 st badrum i hyresrätter
Nytt tak med bärande bjälklag på samtliga garage
Renovering fönster etapp 1
Påbörjat injustering VVC i hela området
Åtgärd luftflöde i samtliga lägenheter
- 2016** ● Fönsterrenovering etapp 2
- 2017** ● Injustering ventilation
Byte belysning till LED-lampor
Underhåll takfot
Byte fönster etapp 3
- 2018** ● Byte termostatventiler
- 2018,2019** ● Byte paneler, staket
- 2019** ● Nya torktumlare och torkskåp
- 2020-pågående** ● Underhåll hyreslägenheter
- 2022** ● Nya garageportar
Målning av samtliga förråd
Uppgradering lekplatser
- 2025** ● Takbyte

Avtal med leverantörer

Qualitet Haninge AB
Leksaksinspektionen I Sverige AB
Linnéa EL AB
Nabo Group AB
Nära & Kära Fastighetsskötsel AB
Proinova AB
Samuelssons Vitvaruservice AB
Srv Återvinning AB
Stadshypotek AB
Tele2 Sverige AB
Telia Sverige AB
Vattenfall Kundenservice AB
Brandbergens Låshörna AB
Engzells Revisionsbyrå AB
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsägarna Stockholm
Fog & Fönsterservice i Stockholm AB
GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB
Handelsbanken
Handens Persiennservice & Fabrik
Haninge Kommun
Haninge Tryckeri AB
Haninge Åkeri AB
Hyresgästföreningen Riksförbundet
Jnel AB
Aktiebolaget Snabba Ryck Fastighets
Bauhaus & CO KB
Belfor Sweden AB
Boappa AB / Billogram
Bygma Gruppen AB
Egensajt Sverige AB
Ekskogens Tak & Fasadkonsult AB
KG Knutsson AB
Kinnunens Plåtslageri AB
Loopia AB
Nde Bygg AB
Norlin Olsson Aktiebolag
Ryds Glas AB
Eways AB
Parkeringsservice Svenska AB
Södertörns Miljö och Hälsoskyddsförbund
Tfs i Mälardalen AB
Tormax Sverige AB
Wasa Parkettservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2025 tagit tre nya lån i samband med takrenoveringen.

10 milj - ränta 2,85 % med bindningstid 2 år

7 milj - ränta 2,67 % med bindningstid 2 år

2 milj - ränta 2,87 % med bindningstid 2 år

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett takbyte.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat ett nytt avtal med Samuelssons Vitvaruservice AB som avser service och underhåll av tvättstugeutrustning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 150 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 372 286	9 005 813	8 097 875	7 297 598
Resultat efter fin. poster	-792 095	-823 626	-930 165	-4 611 070
Soliditet (%)	63	71	71	71
Yttre fond	6 860 353	3 636 521	1 500 000	1 525 060
Taxeringsvärde	146 585 000	156 618 000	146 716 000	146 716 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	756	657	572
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,5	69,3	63,7	65,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 296	5 106	5 106	5 142
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 120	3 559	3 559	4 455
Sparande / kvm totalyta, kr	84	18	102	126
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	16	29	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	142	123	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	87	78	55	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	236	208	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,69	2,75	1,14
Räntekänslighet (%)	9,22	6,76	7,78	8,99

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Avskrivningskostnader föranleder föreningens negativa resultat. Styrelsen tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare utvärderar kontinuerligt avgiftsnivån för att säkerställa föreningens förmåga att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	100 832 200	-	-	100 832 200
Upplåtelseavgifter	19 871 495	-	-	19 871 495
Fond, yttre underhåll	3 636 521	-	3 223 832	6 860 353
Balanserat resultat	-14 611 831	-823 627	-3 223 832	-18 659 290
Årets resultat	-823 627	823 627	-792 094	-792 094
Eget kapital	108 904 758	0	-792 094	108 112 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 659 290
Årets resultat	-792 094
Totalt	-19 451 384

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 291 332
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 636 521
Balanseras i ny räkning	-19 106 195
	-19 451 384

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 372 286	9 005 813
Övriga rörelseintäkter	3	6 059	166 130
Summa rörelseintäkter		9 378 346	9 171 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 276 924	-6 844 675
Övriga externa kostnader	9	-301 744	-303 505
Personalkostnader	10	-309 095	-311 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 668 133	-971 583
Summa rörelsekostnader		-8 555 896	-8 431 479
RÖRELSERESULTAT		822 449	740 463
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 857	23 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 630 401	-1 587 230
Summa finansiella poster		-1 614 544	-1 564 089
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-792 095	-823 626
ÅRETS RESULTAT		-792 095	-823 626

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	169 692 319	146 898 899
Markanläggningar	13	110 611	147 496
Maskiner och inventarier	14	0	14
Summa materiella anläggningstillgångar		169 802 930	147 046 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 802 930	147 046 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 453	80 440
Övriga fordringar	15	1 438 915	6 012 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	288 051	281 632
Summa kortfristiga fordringar		1 778 419	6 374 933
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	6 110
Summa kassa och bank		0	6 110
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 778 419	6 381 043
SUMMA TILLGÅNGAR		171 581 349	153 427 452

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 703 695	120 703 695
Fond för yttre underhåll		6 860 353	3 636 521
Summa bundet eget kapital		127 564 048	124 340 216
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 659 290	-14 611 831
Årets resultat		-792 094	-823 627
Summa ansamlad förlust		-19 451 384	-15 435 458
SUMMA EGET KAPITAL		108 112 664	108 904 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 813 507	26 963 417
Summa långfristiga skulder		33 813 507	26 963 417
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 000 000	16 000 000
Leverantörsskulder		276 997	255 365
Skatteskulder		51 088	68 895
Övriga kortfristiga skulder		64 672	-3 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 262 422	1 238 766
Summa kortfristiga skulder		29 655 179	17 559 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 581 349	153 427 451

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	822 449	740 463
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 668 133	971 583
	2 490 583	1 712 046
Erhållen ränta	15 857	23 141
Erlagd ränta	-1 615 104	-1 526 756
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	891 336	208 430
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 371	-32 288
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 605	-533 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	946 570	-357 178
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 424 655	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 424 655	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 980 000
Upptagna lån	19 000 000	0
Amortering av lån	-149 910	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	18 850 090	1 980 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 627 995	1 622 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 902 610	4 279 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 274 615	5 902 610

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyängen i Vendelsö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,98 %
Yttertak	1,49 %
Fasader	43,93 %
Balkonger	43,93 %
Fönster	14,64 %
Stamledningar VA	14,64 %
Stamledningar Värme	2,37 %
Styr & övervakning	21,96 %
El	9,76 %
Fastighetsförbättringar	1,49 - 10,00 %
Markanläggningar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 482 664	6 135 854
Hysesintäkter, bostäder	1 845 885	1 787 824
Hysesintäkter, p-platser	653 081	681 550
Hysesintäkter, lokaler	77 580	86 180
Kabel-TV/Bredband	239 760	239 485
Övriga intäkter	73 316	75 616
El	0	-696
Summa	9 372 286	9 005 813

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Övriga intäkter	4 266	0
Försäkringsersättning	0	167 671
Övriga rörelseintäkter	1 794	-1 539
Summa	6 059	166 130

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	131 776	141 864
Städning	51 255	41 820
Besiktning och service	53 589	139 744
Trädgårdsarbete	0	270
Övrigt	313 751	476 210
Snöskottning	180 401	228 907
Summa	730 772	1 028 815

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	36 974	37 174
Bostäder	20 249	62 439
Bostäder VVS	0	49 452
Lokaler	349	9 959
Tvättstuga	42 702	39 584
Soprum/miljöanläggning	0	5 000
Dörrar och lås/porttele	31 544	11 907
VA	96 048	433 325
Värme	4 120	0
Ventilation	17 365	29 325
El	37 048	22 353
Kabel-tv/bredband	0	6 403
Tak	0	32 451
Fasader	0	29 525
Fönster	10 435	0
Balkonger	2 113	0
Garage och p-platser	32 405	33 685
Försäkringsärende/vattenskada	232 798	345 701
Summa	564 149	1 148 282

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	142 517	0
Tak	0	67 500
Summa	142 517	67 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	188 571	197 636
Uppvärmning	1 786 453	1 710 569
Vatten	1 046 523	938 748
Sophämtning	253 829	256 020
Summa	3 275 376	3 102 973

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	316 892	293 964
Bredband	7 468	5 966
Bredband/Kabeltv	341 444	338 632
Arvode teknisk förvaltning	99 019	94 543
Fastighetsskatt	799 286	764 000
Summa	1 564 109	1 497 105

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	132 640	98 553
Förbrukningsmaterial	9 705	3 943
Juridiska kostnader	23 274	43 556
Revisionsarvoden	23 500	22 875
Ekonomisk förvaltning	101 876	97 500
Konsultkostnader	10 750	37 078
Summa	301 744	303 505

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	237 197
Sociala avgifter	73 895	74 520
Summa	309 095	311 717

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 630 309	1 587 230
Övriga räntekostnader	92	0
Summa	1 630 401	1 587 230

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 215 574	158 215 574
Årets inköp	24 424 655	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 640 229	158 215 574
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 316 675	-10 399 728
Årets avskrivning	-1 631 235	-916 947
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 947 910	-11 316 675
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	169 692 319	146 898 899
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 006 986</i>	<i>65 006 986</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 423 000	95 656 000
Taxeringsvärde mark	60 162 000	60 962 000
Summa	146 585 000	156 618 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	636 333	636 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	636 333	636 333
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-488 837	-443 609
Årets avskrivning	-36 885	-45 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-525 722	-488 837
Utgående restvärde enligt plan	110 611	147 496

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	523 041	523 041
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	523 041	523 041
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-523 027	-513 619
Årets avskrivning	-14	-9 408
Utgående ackumulerad avskrivning	-523 041	-523 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	14

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	164 300	116 361
Klientmedelskonto	1 259 851	4 817 587
Räntekonto	14 763	1 078 914
Summa	1 438 915	6 012 861

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 728	124 225
Fastighetsskötsel	35 203	30 178
Försäkringspremier	107 497	101 892
Bredband	623	649
Förvaltning	29 000	24 688
Summa	288 051	281 632

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	2,68 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,67 %	14 963 417	14 963 417
Stadshypotek	2026-03-30	2,91 %	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	2027-06-01	2,85 %	9 867 590	
Stadshypotek	2027-09-01	2,67 %	6 982 500	
Stadshypotek	2027-10-30	2,87 %	2 000 000	
Summa			61 813 507	42 963 417
Varav kortfristig del			28 000 000	16 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 813 507 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	1 610	0
El	19 532	22 804
Uppvärmning	226 576	229 133
Utgiftsräntor	215 623	200 326
Bredband	0	190
Förutbetalda avgifter/hyror	778 081	765 313
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	1 262 422	1 238 766

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Haninge

Natalie Khoshnaw
Ordförande

Amanda Lindstrand
Styrelseledamot

Daniel Roast
Styrelseledamot

Tomas Eriksson
Styrelseledamot

Tommy Lidholm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 17:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:37

DOCUMENT ID:

HJl0Cg7o0Zl

ENVELOPE ID:

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0Zl

DOCUMENT NAME:

Brf Nyängen i Vendelsö, 769609-8925 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

767961e1eab56b92bff9030bf6d0b6544dfdd58d7d50403db1dec80cee4728ac27c2254776f34b83a8e5bc8c976ddb92841878b18176cbf30a6c1a9440fdc95

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NATALIE KHOSHNAW natalie_@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:10 08.05.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.212.114
2. SVEN TOMAS ERIKSSON tomas@brfnyangen.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:23 08.05.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.249
3. Amanda Kristina Lindstrand amandalindstrand@live.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:26 08.05.2026 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.223
4. DANIEL ROAST roasten@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:50 08.05.2026 12:50	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.228.160
5. TOMMY LIDHOLM tommy@brfnyangen.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 17:41 09.05.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.209.9
6. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 17:55 09.05.2026 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen visar föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll, fortfarande ett lågt belopp på 84 kr/kvm vilket då inte täcker långsiktig avsättning till investeringar/underhåll och amorteringar på fastighetslån. Även likviditeten kan påverkas negativt. Sparandet bör normalt ligga mellan minst 200 och 250 kr/kvm. Styrelsens åtgärder framgår i förvaltningsberättelsen under rubriken Upplysning om förlust.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 för LCE 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 misstag, 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 misstag, 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.

- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyängen i Vendelsö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 17:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:37

DOCUMENT ID:

Bk1JWQiCZg

ENVELOPE ID:

S1CCgmiAWx-Bk1JWQiCZg

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Nyängen i Vendelsö.pdf

3 pages

SHA-512:

266d8c7d77922e3c332947aa47fcd01cd330c33922424
0b67c2cc57b721b4216285fe145984c7fb4735458ea968
e49e75f102815c22f6efb18af7b88cf668c1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	Signed	09.05.2026 17:55	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	09.05.2026 17:55	Low	IP: 46.22.125.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed