

Årsredovisning 2024

Brf Nyängen i Vendelsö

769609-8925



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyängen i Vendelsö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:1705	2010	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 104 bostadsrätter om totalt 9 644 kvm. Byggnadernas totalyta är 12072 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pia Larsson	Ordförande
Amanda Lindstrand	Styrelseledamot
Joakim Haak Broström	Styrelseledamot
Natalie Khoshnaw	Styrelseledamot
Tomas Eriksson	Styrelseledamot
Tommy Lidholm	Styrelseledamot

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 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

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** ● Åtgärd luftflöde i samtliga lägenheter
Påbörjat injustering VVC i hela området
Renovering fönster etapp 1
Nytt tak med bärande bjälklag på samtliga garage
Renovering 25 st badrum i hyresrätter
- 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

Planerade underhåll

2025	● Takbyte
-------------	-----------

Avtal med leverantörer

Klientmedel Billogram AB
Engzells Revisionsbyrå AB
Entercard Sverige AB / Vbc
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsägarna Stockholm
Fks Transport AB
G G Högtryckstjänst &
Handelsbanken
Handens Persiennservice & Fabrik
Haninge Kommun
Haninge Tryckeri AB
Brandbergens Låshörna AB
Brandt AB Torbjörn
Eways AB
Fastighetsägarna Sverige AB
Hagsätra Ventilation och Bygg AB
Haninge Åkeri AB
Hyresgästföreningen Riksförbundet
Jonaeson & Wendel Plåtslageri AB
Kaj Nilsson Golv AB
Skyhill AB
Sergel Kredittjänster AB
Leksaksinspektionen I Sverige AB
Linnéa EL AB
Nabo Group AB
Nabolaget AB
Nära & Kära Fastighetsskötsel AB
Ocab i Stockholm AB
One.com
Proinova AB
Samuelssons Vitvaruservice AB
Saneco Bygg AB
Qualitet Haninge AB
Silver Byggkonsult AB
Srv Återvinning AB
Stadshypotek AB

Tele2 Sverige AB
Telia Sverige AB
Vattenfall Kundservice AB
Fms Bygg Och Fastighetsservice AB
Br-förlaget AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjt avgifterna med 5% från 25-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	8 097 875	7 297 598	7 070 570
Resultat efter fin. poster	-823 627	-930 165	-4 611 070	-3 411 891
Soliditet (%)	71	71	71	68
Yttre fond	3 636 521	1 500 000	1 525 060	2 525 060
Taxeringsvärde	156 618 000	146 716 000	146 716 000	140 070 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	756	657	572	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,3	63,7	65,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 106	5 106	5 142	5 620
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 559	3 559	4 455	4 822
Sparande per kvm totalyta, kr	18	102	126	56
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	29	15	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	123	140	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	55	55	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	208	210	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,69	2,75	1,14	-
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Ökade kostnader för föreningens lån och andra driftkostnader som åtgärdas med avgiftshöjning.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	100 126 200	-	706 000	100 832 200
Upplåtelseavgifter	18 597 495	-	1 274 000	19 871 495
Fond, yttre underhåll	1 500 000	-	2 136 521	3 636 521
Balanserat resultat	-11 545 145	-930 165	-2 136 521	-14 611 831
Årets resultat	-930 165	930 165	-823 627	-823 627
Eget kapital	107 748 384	0	1 156 373	108 904 758

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-14 611 831
Årets resultat	-823 627
Totalt	-15 435 458
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	3 291 332
Att från yttre fond i anspråk ta	-67 500
Balanseras i ny räkning	-18 659 290
	-15 435 458

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 005 813	8 097 875
Övriga rörelseintäkter	3	166 129	569 704
Summa rörelseintäkter		9 171 942	8 667 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 844 675	-6 939 935
Övriga externa kostnader	9	-303 505	-253 538
Personalkostnader	10	-311 717	-233 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-971 583	-1 001 537
Summa rörelsekostnader		-8 431 479	-8 428 204
RÖRELSERESULTAT		740 462	239 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 141	9 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 587 230	-1 179 492
Summa finansiella poster		-1 564 089	-1 169 540
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-823 627	-930 165
ÅRETS RESULTAT		-823 627	-930 165

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	146 898 899	147 815 846
Markanläggningar	13	147 496	192 724
Maskiner och inventarier	14	14	9 422
Summa materiella anläggningstillgångar		147 046 409	148 017 991
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 046 409	148 017 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 440	62 759
Övriga fordringar	15	6 012 861	4 390 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	281 632	266 444
Summa kortfristiga fordringar		6 374 933	4 720 012
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 110	5 921
Summa kassa och bank		6 110	5 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 381 043	4 725 934
SUMMA TILLGÅNGAR		153 427 452	152 743 925

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 703 695	118 723 695
Fond för yttre underhåll		3 636 521	1 500 000
Summa bundet eget kapital		124 340 216	120 223 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 611 831	-11 545 145
Årets resultat		-823 627	-930 165
Summa fritt eget kapital		-15 435 458	-12 475 310
SUMMA EGET KAPITAL		108 904 758	107 748 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	26 963 417	14 963 417
Summa långfristiga skulder		26 963 417	14 963 417
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 000 000	28 000 000
Leverantörsskulder		255 365	727 522
Skatteskulder		68 895	87 711
Övriga kortfristiga skulder		-3 749	65 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 238 766	1 151 671
Summa kortfristiga skulder		17 559 277	30 032 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 427 452	152 743 925

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	740 462	239 375
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	971 583	1 001 537
	1 712 045	1 240 912
Erhållen ränta	23 141	9 951
Erlagd ränta	-1 526 756	-1 098 406
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	208 430	152 458
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 288	-77 215
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-533 321	541 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-357 179	616 891
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-68 254
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-68 254
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 980 000	1 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 980 000	1 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 622 821	2 248 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 279 789	2 031 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 902 610	4 279 789

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyängen i Vendelsö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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:

Byggnad	0,83 %
Markanläggningar	6,67 %
Fastighetsförbättringar	0,88 - 10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 135 854	5 306 634
Hysesintäkter, bostäder	1 787 824	1 799 367
Hysesintäkter, p-platser	681 550	613 660
Hysesintäkter, lokaler	86 180	70 872
Kabel-TV/Bredband	239 485	237 408
Övriga intäkter	75 616	71 071
El	-696	-1 137
Summa	9 005 813	8 097 875

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	6
Elprisstöd	0	38 767
Försäkringsersättning	167 671	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	530 931
Övriga rörelseintäkter	-1 539	0
Summa	166 129	569 704

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	141 864	143 956
Städning	41 820	51 910
Besiktning och service	139 744	148 045
Trädgårdsarbete	270	0
Övrigt	476 210	464 108
Snöskottning	228 907	252 089
Summa	1 028 815	1 060 108

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	37 174	0
Bostäder	62 439	6 940
Bostäder VVS	49 452	263 166
Lokaler	9 959	30 431
Tvättstuga	39 584	25 347
Soprum/miljöanläggning	5 000	0
Dörrar och lås/porttele	11 907	21 099
Övriga gemensamma utrymmen	0	53 166
VA	433 325	31 676
Ventilation	29 325	7 773
El	22 353	43 316
Kabel-tv/bredband	6 403	0
Tak	32 451	46 182
Fasader	29 525	0
Fönster	0	2 288
Garage och p-platser	33 685	0
Försäkringsärende/vattenskada	345 701	11 526
Summa	1 148 282	542 910

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	187 966
Lokaler	0	485 970
Tak	67 500	480 875
Summa	67 500	1 154 811

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	197 636	354 581
Uppvärmning	1 710 569	1 487 348
Vatten	938 748	668 271
Sophämtning	256 020	239 998
Summa	3 102 973	2 750 198

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	293 964	263 609
Bredband	5 966	8 951
Bredband/Kabeltv	338 632	325 530
Arvode teknisk förvaltning	94 543	88 134
Fastighetsskatt	764 000	745 684
Summa	1 497 105	1 431 908

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	98 553	65 194
Förbrukningsmaterial	3 943	31 583
Juridiska kostnader	43 556	23 259
Revisionsarvoden	22 875	21 750
Ekonomisk förvaltning	97 500	86 752
Konsultkostnader	37 078	25 000
Summa	303 505	253 538

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	237 197	177 450
Sociala avgifter	74 520	55 745
Summa	311 717	233 195

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 587 230	1 179 353
Övriga räntekostnader	0	139
Summa	1 587 230	1 179 492

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 215 574	158 147 320
Årets inköp	0	68 254
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 215 574	158 215 574
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 399 728	-9 473 231
Årets avskrivning	-916 947	-926 497
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 316 675	-10 399 728
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 898 899	147 815 846
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 006 986</i>	<i>65 006 986</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 656 000	85 754 000
Taxeringsvärde mark	60 962 000	60 962 000
Summa	156 618 000	146 716 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	636 333	636 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	636 333	636 333
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-443 609	-398 381
Årets avskrivning	-45 228	-45 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-488 837	-443 609
Utgående restvärde enligt plan	147 496	192 724

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	523 041	523 041
Utgående anskaffningsvärde	523 041	523 041
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-513 619	-483 808
Avskrivningar	-9 408	-29 812
Utgående avskrivning	-523 027	-513 619
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14	9 422

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	116 361	116 942
Nabo Klientmedelskonto	4 817 587	3 215 641
Borgo	1 078 914	1 058 226
Summa	6 012 861	4 390 809

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 225	115 791
Fastighetsskötsel	30 178	35 466
Försäkringspremier	101 892	90 172
Bredband	649	640
Förvaltning	24 688	24 375
Summa	281 632	266 444

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
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	2025-03-30	4,08 %	16 000 000	16 000 000
Summa			42 963 417	42 963 417
Varav kortfristig del			16 000 000	28 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 963 417 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 356
El	22 804	43 881
Uppvärmning	229 133	213 497
Utgiftsräntor	200 326	139 852
Bredband	190	0
Förutbetalda avgifter/hyror	765 313	732 085
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	1 238 766	1 151 671

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000

Underskrifter

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

Haninge

Amanda Lindstrand
Styrelseledamot

Joakim Haak Broström
Styrelseledamot

Natalie Khoshnaw
Styrelseledamot

Pia Larsson
Ordförande

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:

26.05.2025 18:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2025 15:09

DOCUMENT ID:

BkfTx_JGfee

ENVELOPE ID:

HkfhxOJfMel-BkfTx_JGfee

DOCUMENT NAME:

Brf Nyängen i Vendelsö, 769609-8925 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

caf5ad6e1e6132d1d848ddd100e45744d794ba905daa9dbd384dcccabbb066848bea2a28b4b05a8af5d32cc378649e713e2cea854e141c4fb032e07bddde90c0

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. Pia Linnéa Larsson pia@brfnyangen.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:14 26.05.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.228.222
2. TOMMY LIDHOLM tommy@brfnyangen.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:27 26.05.2025 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.241.6
3. SVEN TOMAS ERIKSSON tomas@brfnyangen.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:44 26.05.2025 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.240.143
4. Amanda Kristina Lindstrand amanda@brfnyangen.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:52 26.05.2025 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.230.180
5. NATALIE KHOSHNAW natalie@brfnyangen.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:53 26.05.2025 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.45.162
6. JOAKIM HAAK BROSTRÖM joakim@brfnyangen.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:54 26.05.2025 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.117.61
7. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:12 26.05.2025 18:11	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 2024.

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 2024 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 (ISA) 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, ett lågt belopp på 18 kr/kvm vilket då inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Även likviditeten kan påverkas negativt. Sparandet bör normalt ligga mellan 200 till 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 2024 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 betryggande 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



SJb2xdyMzge-rkx6luyMflx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 18:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2025 15:09

DOCUMENT ID:

rkx6luyMflx

ENVELOPE ID:

SJb2xdyMzge-rkx6luyMflx

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Nyängen i Vendelsö.pdf

2 pages

SHA-512:

5291e390bd31d84a24c20893d406158813dc47ec37510
c62ba230a6ce81f856798d499b00b6003598360706010
dcf1b2141bb2e9acdde39deb79d54116807d47

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	Signed	26.05.2025 18:13	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	26.05.2025 18:12	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