

Årsredovisning 2023

Brf Nyängen i Vendelsö

769609-8925



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyängen i Vendelsö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 17 hyreslägenheter och 103 bostadsrätter om totalt 9 644 kvm. Byggnadernas totalyta är 12072 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pia Larsson	Ordförande
Patrik Martinsson Berlin	Styrelseledamot - uttråde 2023-10-23
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 två i styrelsen

Revisorer

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

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 Åtgärd luftflöde i samtliga lägenheter Påbörjat injustering VVC i hela området
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

Avtal med leverantörer

Qualitet Haninge 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
Sergel Kredittjänster AB
Silver Byggkonsult AB
Srv Återvinning AB
Stadshypotek AB
Svea Ekonomi AB
Tele2 Sverige AB
Telia Sverige AB
Vattenfall Kundservice AB
Fms Bygg Och Fastighetsservice AB
Br-förlaget AB
Brandbergens Låshörna 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
Klientmedel Billogram AB
Brandt AB Torbjörn
Eways AB
Fastighetsägarna Sverige AB
Hagsätra Ventilation och Bygg AB
Haninge Åkeri AB
Hyresgästföreningen Riksförbundet

Kaj Nilsson Golv AB
Skyhill AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning from 2023-01-01 med 15%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 153 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 097 875	7 297 598	7 070 570	8 723 222
Resultat efter fin. poster	-930 165	-4 611 070	-3 411 891	2 490 776
Soliditet (%)	71	71	68	69
Yttre fond	1 500 000	1 525 060	2 525 060	-
Taxeringsvärde	146 716 000	146 716 000	140 070 000	140 070 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	657	572	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,7	65,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 106	5 142	5 620	5 620
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 559	4 455	4 822	4 822
Sparande per kvm totalyta, kr	102	126	56	256
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	15	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	140	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	55	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	210	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	1,14	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Avskrivningarna överstiger föreningens negativa resultat. Styrelsen har därtill beslutat om en avgiftshöjning på 15% från 1/1-24 för att täcka framtida kostnadsökningar och planerade underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	99 440 200	-	686 000	100 126 200
Upplåtelseavgifter	17 583 495	-	1 014 000	18 597 495
Fond, yttre underhåll	1 525 060	-	-25 060	1 500 000
Balanserat resultat	-6 959 135	-4 611 070	25 060	-11 545 145
Årets resultat	-4 611 070	4 611 070	-930 165	-930 165
Eget kapital	106 978 550	0	769 835	107 748 384

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 545 145
Årets resultat	-930 165
Totalt	-12 475 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 291 332
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 154 811
Balanseras i ny räkning	-14 611 831
	-12 475 310

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 097 875	7 297 598
Övriga rörelseintäkter	3	569 704	54 780
Summa rörelseintäkter		8 667 579	7 352 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 939 935	-9 892 406
Övriga externa kostnader	9	-253 538	-322 093
Personalkostnader	10	-233 195	-235 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 001 537	-1 008 082
Summa rörelsekostnader		-8 428 204	-11 458 183
RÖRELSERESULTAT		239 375	-4 105 805
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 951	6 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 179 492	-511 788
Summa finansiella poster		-1 169 540	-505 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-930 165	-4 611 070
ÅRETS RESULTAT		-930 165	-4 611 070

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	147 815 846	148 674 089
Markanläggningar	13	192 724	237 952
Maskiner och inventarier	14	9 422	39 233
Summa materiella anläggningstillgångar		148 017 991	148 951 274
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 017 991	148 951 274
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 759	41 277
Övriga fordringar	15	3 332 583	1 358 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	266 444	251 052
Summa kortfristiga fordringar		3 661 786	1 650 636
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 064 147	749 446
Summa kassa och bank		1 064 147	749 446
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 725 934	2 400 082
SUMMA TILLGÅNGAR		152 743 925	151 351 356

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 723 695	117 023 695
Fond för yttre underhåll		1 500 000	1 525 060
Summa bundet eget kapital		120 223 695	118 548 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 545 145	-6 959 135
Årets resultat		-930 165	-4 611 070
Summa fritt eget kapital		-12 475 310	-11 570 205
SUMMA EGET KAPITAL		107 748 384	106 978 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	14 963 417	28 000 000
Summa långfristiga skulder		14 963 417	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 000 000	14 963 417
Leverantörsskulder		727 522	337 842
Skatteskulder		88 629	62 111
Övriga kortfristiga skulder		64 301	46 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 151 671	962 751
Summa kortfristiga skulder		30 032 124	16 372 807
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 743 925	151 351 356

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	239 375	-4 105 805
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 001 537	1 008 082
	1 240 912	-3 097 723
Erhållen ränta	9 951	6 523
Erlagd ränta	-1 098 406	-466 988
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 458	-3 558 188
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 215	3 755 477
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	541 648	-3 299 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	616 891	-3 102 091
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 254	-1 332 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 254	-1 332 813
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 700 000	3 750 000
Amortering av lån	0	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 700 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 248 637	-4 684 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 031 152	6 716 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 279 789	2 031 152

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 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	6,67 - 10 %
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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 306 634	4 562 790
Hysesintäkter, bostäder	1 799 367	1 749 142
Hysesintäkter, p-platser	613 660	620 260
Hysesintäkter, lokaler	70 872	75 693
Kabel-TV/Bredband	237 408	237 240
Övriga intäkter	71 071	56 828
Intäktsreduktion	0	-3 218
El	-1 137	-1 137
Summa	8 097 875	7 297 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	6	3
Elprisstöd	38 767	0
Övriga intäkter	0	622
Försäkringsersättning	0	54 155
Ersättn.fr.försäkr.bolag	530 931	0
Summa	569 704	54 780

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	143 956	181 544
Städning	51 910	51 690
Besiktning och service	148 045	86 629
Trädgårdsarbete	0	186 125
Övrigt	464 108	244 896
Snöskottning	252 089	114 438
Summa	1 060 108	865 322

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	296 712
Bostäder	6 940	24 583
Bostäder VVS	263 166	87 651
Lokaler	30 431	72 259
Tvättstuga	25 347	35 791
Dörrar och lås/porttele	21 099	0
Övriga gemensamma utrymmen	53 166	0
VA	31 676	22 322
Ventilation	7 773	20 853
El	43 316	0
Tak	46 182	72 625
Fönster	2 288	0
Staket/grind/terrass	0	4 006
Försäkringsärende/vattenskada	11 526	9 800
Summa	542 910	646 602

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerade underhåll	0	142 655
Övrigt plan. UH	0	524 925
Bostäder	187 966	664 947
Lokaler	485 970	0
Tak	480 875	2 738 300
Fasader	0	37 500
Gård/markytor	0	195 304
Garage och p-platser	0	517 582
Summa	1 154 811	4 821 213

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	354 581	143 691
Uppvärmning	1 487 348	1 352 924
Vatten	668 271	529 356
Sophämtning	239 998	185 405
Summa	2 750 198	2 211 376

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	263 609	243 269
Kabel-TV	0	132 092
Bredband	8 951	173 572
Bredband/Kabeltv	325 530	0
Övrigt	88 134	85 000
Fastighetsskatt	745 684	713 960
Summa	1 431 908	1 347 893

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	31 583	27 329
Övriga förvaltningskostnader	65 194	126 493
Juridiska kostnader	23 259	18 144
Revisionsarvoden	21 750	20 875
Ekonomisk förvaltning	86 752	99 252
Konsultkostnader	25 000	30 000
Summa	253 538	322 093

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	177 450	179 275
Sociala avgifter	55 745	56 327
Summa	233 195	235 602

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 179 492	511 788
Summa	1 179 492	511 788

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 147 320	156 814 507
Årets inköp	68 254	1 332 813
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 215 574	158 147 320
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 473 231	-8 575 633
Årets avskrivning	-926 497	-897 598
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 399 728	-9 473 231
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	147 815 846	148 674 089
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 006 986</i>	<i>65 006 986</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 754 000	85 754 000
Taxeringsvärde mark	60 962 000	60 962 000
Summa	146 716 000	146 716 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	636 333	636 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	636 333	636 333
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-398 381	-353 153
Årets avskrivning	-45 228	-45 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-443 609	-398 381
Utgående restvärde enligt plan	192 724	237 952

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	523 041	523 041
Utgående anskaffningsvärde	523 041	523 041
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-483 808	-418 552
Avskrivningar	-29 812	-65 256
Utgående avskrivning	-513 619	-483 808
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 422	39 233

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	116 942	76 601
Nabo Klientmedelskonto	3 215 641	1 281 706
Summa	3 332 583	1 358 307

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 791	29 679
Fastighetsskötsel	35 466	32 531
Försäkringspremier	90 172	83 265
Kabel-TV	0	36 494
Bredband	640	47 395
Förvaltning	24 375	21 688
Summa	266 444	251 052

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	4,04 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,67 %	14 963 417	14 963 417
Stadshypotek	2024-03-30	1,68 %	16 000 000	16 000 000
Summa			42 963 417	42 963 417
Varav kortfristig del			28 000 000	14 963 417

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 356	0
El	43 881	16 318
Uppvärmning	213 497	201 835
Utgiftsräntor	139 852	58 766
Förutbetalda avgifter/hyror	732 085	664 832
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	1 151 671	962 751

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

4 st laddplatser upprättade

Underskrifter

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

Haninge

Pia Larsson
Ordförande

Amanda Lindstrand
Styrelseledamot

Joakim Haak Broström
Styrelseledamot

Natalie Khoshnaw
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

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 2023.

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 2023 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.

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, förfälskning, 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 2023 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