

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Nyängen i Vendelsö  
Org nr: 7696098925



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

**Bilagor**  
Nyckeltal  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nyängen i Vendelsö  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-15.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på högre reparations- och underhållskostnader samtidigt som driftkostnaderna i föreningen har ökat beroende på högre kostnader för vinterunderhåll, värmekostnader, trädgårdsskötsel och konsultkostnader samt lägre årsavgifter beroende på sänkta avgifter 2021-01-01 med 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 307% till 232%.

I resultatet ingår avskrivningar med 974 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 438 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet Vendelsö 3:1705 byggdes 1982/1983 och har värdeår 1983. Byggnadens totalyta är 10 907 m<sup>2</sup> varav 9 652 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 255 m<sup>2</sup> utgör förråds- och garageyta. Fastigheten innehåller 120 lägenheter varav 19 är hyresrätter. Marken till fastigheten innehåller äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam (genom Proinova).

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa bostäder	Dessutom tillkommer Lokaler /förråd	Garage	P-platser
50	6	56	8	120	27	64	75

Bostäder bostadsrätt 8 268 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 1 384 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 9 652 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 1 255 m<sup>2</sup>

Handwritten signatures and initials: PMB, AKL, AndP, PD, R, E.

Årets taxeringsvärde	140 070 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	119 920 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
FL Fastighetservice & Larmteknik AB	Fastighetservice
Nära & Kära	Städning
Qualitet Haninge AB	Snöröjning
Vattenfall	El
Vattenfall	Fjärrvärme
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 185 tkr och planerat underhåll för 2 980 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 1 500 tkr enligt stämmans disponering 2021. För 2022 har styrelsen föreslagit en avsättning med 1 500 tkr.

M  
E

Anders  
R  
OK  
PMB

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

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

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Underhåll hyreslägenheter	126
Byte låssystem garage	120
Riktning panel	437
Takunderhåll	1 973
Markytor, byggnation staket	34
Garage och p-platser	290

**Planerat underhåll**

	År	Kommentar
Uppgradering lekplatser	2022	
Underhåll i hyreslägenheter	2022	

Handwritten notes in blue ink: "A", "E", "PMB", "Anslut", "R", "R".

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Pia Larsson	Ordförande	2022
Tommy Lidholm	Vice ordförande	2022
Ann Walter-De Perlét	Sekreterare	2022
Tomas Eriksson	Ledamot	2022
Natalie Khoshnaw	Ledamot	2022
Patrik Martinsson Berlin	Ledamot	2022

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Auktoriserad revisor 2022

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Mattias Laestander	Sammanställande	2022
Daniel Enström		2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den sänktes med 25 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 19 som upplåts med hyresrätt (föregående år 21).

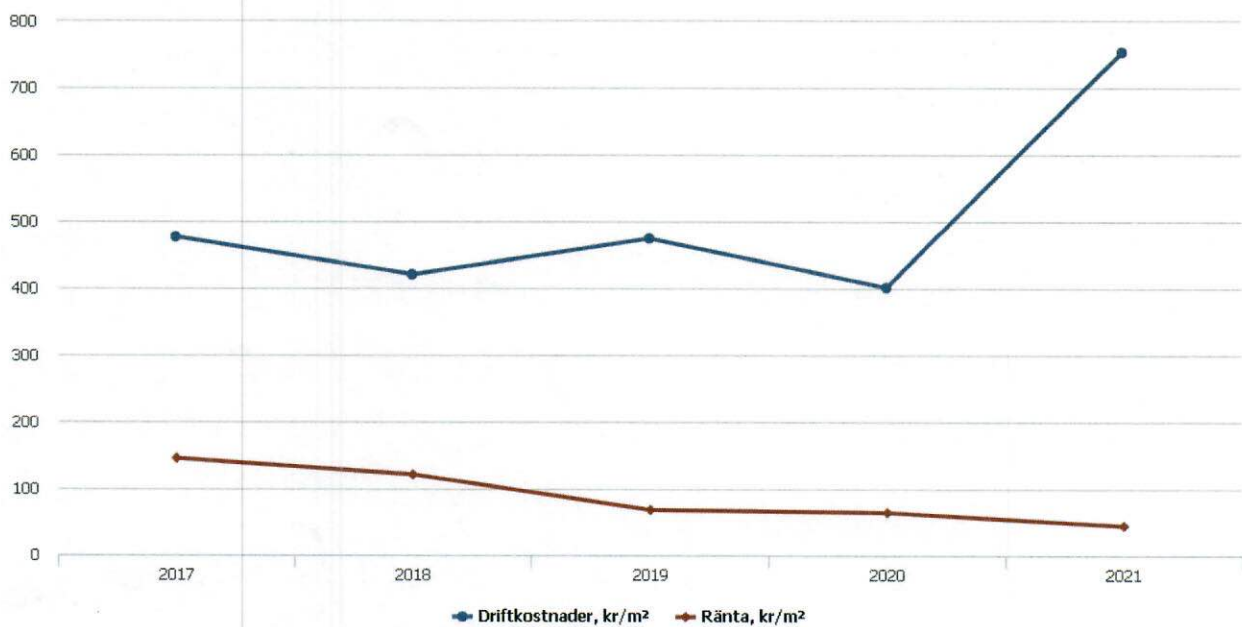
↗

É

And P PR  
PMB  
AK  
R

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 071	8 723	8 588	8 592	8 442
Resultat efter finansiella poster	-3 412	2 491	1 525	1 292	208
Resultat exklusive avskrivningar	-2 438	3 476	2 525	2 284	1 204
Balansomslutning	159 467	153 833	156 467	163 136	158 342
Soliditet %	68	69	64	60	58
Likviditet % inkl omsättning lån (2020 och 2021)	*21	15	428	136	331
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	548	736	736	716	705
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	773	401	474	420	476
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	44	64	68	121	145
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 306	4 306	4 950	5 866	5 933



\*) Exkl kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 232%.

*B*

*F*

*Anald P R*

*PMB*

*AK*

*R*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 334 200	11 179 495	1 146 523	-5 659 483	2 490 776
Reservering för underhåll enl. stämmobeslut			1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 490 776	-2 490 776
Ianspråktagande av underhållsfond enl. stämmobeslut			-121 463	121 463	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 954 000	3 806 000			
Årets resultat					-3 411 891
<b>Vid årets slut</b>	<b>98 288 200</b>	<b>14 985 495</b>	<b>2 525 060</b>	<b>-4 547 244</b>	<b>-3 411 891</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 668 707
Årets resultat	-3 411 891
Årets ianspråktagande av underhållsfond	121 463
<b>Summa</b>	<b>-7 959 135</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	2 500 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 6 959 135</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

M  
E

AndP  
A  
P.B.  
PMB



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 070 570	8 723 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3	340 966	393 949
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 411 536</b>	<b>9 117 171</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 426 854	-4 378 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-727 347	-390 402
Personalkostnader	Not 6	-224 537	-186 477
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-973 602	-985 719
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 352 339</b>	<b>-5 941 227</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 940 803</b>	<b>3 175 944</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 188	9 996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 276	-695 164
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-471 088</b>	<b>-685 168</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 411 891</b>	<b>2 490 776</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 411 891</b>	<b>2 490 776</b>

AndP  
PR  
R  
MK  
PMB

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	148 522 054	149 467 174
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	104 489	132 972
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 626 543</b>	<b>149 600 145</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 626 543</b>	<b>149 600 145</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	6 344
Övriga fordringar	Not 10	3 958 480	87 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	165 927	56 124
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 124 407</b>	<b>149 853</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	6 716 056	4 082 958
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 716 056</b>	<b>4 082 958</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 840 463</b>	<b>4 232 811</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>159 467 007</b>	<b>153 832 957</b>

B

F

Anders  
AK  
PMB

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	113 273 695	107 513 695	
Fond för yttre underhåll	2 525 060	1 146 523	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>115 798 755</b>	<b>108 660 218</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 547 244	-5 659 483	
Årets resultat	-3 411 891	2 490 776	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 959 135</b>	<b>-3 168 707</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>107 839 620</b>	<b>105 491 511</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	20 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	46 963 417	26 963 417
Leverantörsskulder		3 570 810	0
Skatteskulder		34 731	117 772
Övriga skulder	Not 14	199	45 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 058 230	1 215 223
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>51 627 387</b>	<b>28 341 446</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>159 467 007</b>	<b>153 832 957</b>

E

Anders P. P.  
PMB  
JK  
AK

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	% av anskaffning
Byggnader	Linjär	0,83%
Fastighetsförbättringar	Linjär	3,33% - 10%
Markanläggning	Linjär	6,66% - 10%
Maskiner	Linjär	7,14% - 20%
Tvättstuga	Linjär	10%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 532 808	5 914 582
Hyror, bostäder	1 904 177	2 134 900
Hyror, lokaler	80 328	80 328
Hyror, garage	360 960	360 490
Hyror, p-platser	237 360	237 150
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-39 398	1 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 795	-1 298
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-940	-2 460
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-930	-1 550
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 070 570</b>	<b>8 723 222</b>

Handwritten signatures and initials: A, E, And PR, PMB

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	233 322	233 460
Övriga lokalintäkter	250	0
Övriga avgifter	2 026	2 256
Övriga ersättningar	14 994	24 790
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	53 290	43 829
Försäkringsersättningar	37 084	89 434
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>340 966</b>	<b>393 949</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 980 354	-121 463
Reparationer	-1 185 473	-658 923
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-686 580	-668 374
Försäkringspremier	-203 452	-152 320
Kabel- och digital-TV	-296 784	-296 351
Sotning	-2 311	0
Obligatoriska besiktningar	-65 245	-6 563
Snö- och halkbekämpning	-232 864	-62 469
Förbrukningsinventarier	-8 779	-15 506
Vatten	-597 704	-563 562
Fastighetsel	-114 362	-124 236
Uppvärmning	-1 313 750	-1 194 564
Sophantering och återvinning	-191 512	-197 546
Förvaltningsarvode drift, skötsel	-547 684	-316 751
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 426 854</b>	<b>-4 378 629</b>

7

And P 70  
AK  
PMB

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-128 807	-125 229
IT-kostnader	-11 324	-5 985
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-34 970	-74 627
Kreditupplysningar	-283	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 800	-24 810
Kontorsmateriel	-1 033	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 401	-3 636
Konsultarvoden	-325 142	-85 813
Bankkostnader	-3 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-4 031	0
Övriga externa kostnader	-163 006	-48 103
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-727 347</b>	<b>-390 402</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-164 857	-141 894
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	0
Sociala kostnader	-53 680	-44 583
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-224 537</b>	<b>-186 477</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-691 986	-691 986
Avskrivning Markanläggningar	-45 207	-45 207
Avskrivningar tillkommande utgifter	-207 926	-220 043
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 483	-28 483
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-973 602</b>	<b>-985 719</b>

Anders P. P. -  
Pnb

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	92 443 854	92 443 854
Mark	65 006 986	65 006 986
	<b>157 450 840</b>	<b>157 450 840</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>157 450 840</b>	<b>157 450 840</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 983 666	-7 026 430
	<b>-7 983 666</b>	<b>-7 026 430</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-945 119	-957 236
	<b>-945 119</b>	<b>-957 236</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 928 785</b>	<b>-7 983 666</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>148 522 054</b>	<b>149 467 174</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	83 515 068	84 460 188
Mark	65 006 986	65 006 986
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>140 070 000</b>	<b>119 920 000</b>
<i>varav byggnader</i>	80 792 000	70 842 000
<i>varav mark</i>	59 278 000	49 078 000

*A*  
*E*

*Anders P.*  
*PMB*

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	523 041	523 041
	<b>523 041</b>	<b>523 041</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>523 041</b>	<b>523 041</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-390 069	-361 586
	<b>-390 069</b>	<b>-361 586</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-28 483	-28 483
	<b>-28 483</b>	<b>-28 483</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-418 552	-390 069
	<b>-418 552</b>	<b>-390 069</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-418 552</b>	<b>-390 069</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>104 489</b>	<b>132 972</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	104 489	132 972

**Not 10 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	111 255	87 385
Andra kortfristiga fordringar, Klientmedelskonto	547 225	0
Överföring till SBAB och Klientmedelskonto bokas 4 januari	3 300 000	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 958 480</b>	<b>87 385</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 749	42 646
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 178	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 000	13 478
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>165 927</b>	<b>56 124</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel, SBAB	2 997 258	2 988 293
Transaktionskonto, Swedbank	3 718 798	1 094 665
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 716 056</b>	<b>4 082 958</b>

*Handwritten notes:*  
PMB  
Andaf  
AK  
E  
R  
R  
R



**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	46 963 417	46 963 417
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 963 417	-26 963 417
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>20 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2021-01-21	14 963 417,00	-14 963 417,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2022-12-30	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2022-01-30	0,00	14 963 417,00	0,00	14 963 417,00
SBAB	1,62%	2022-04-06	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>46 963 417,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>46 963 417,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr. Beräknad amortering de närmaste fem åren därefter är ca 0 kr årligen

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 14 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	43 574
Clearing	199	1 460
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>199</b>	<b>45 034</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	13 966	2 613
Upplupna elkostnader	14 232	24 854
Upplupna vattenavgifter	0	94 943
Upplupna värmekostnader	200 187	248 458
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	261 620	222 234
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	547 225	601 621
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 058 230</b>	<b>1 215 223</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

A

E

PMB

AK Andp


PR

**Styrelsens underskrifter**

Vendelsö 2022-05-04  
Ort och datum



Pia Larsson



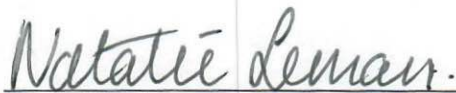
Tommy Lidholm



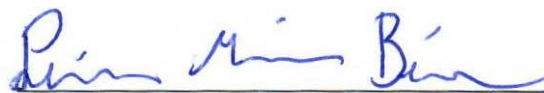
Ann Walter-De Perlét



Tomas Eriksson



Natalie Khoshnaw



Patrik Martinsson Berlin

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad 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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### 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. Risken 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.

PMB  
AK  
E  
AndP  
RD  
D

- 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 2021 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.

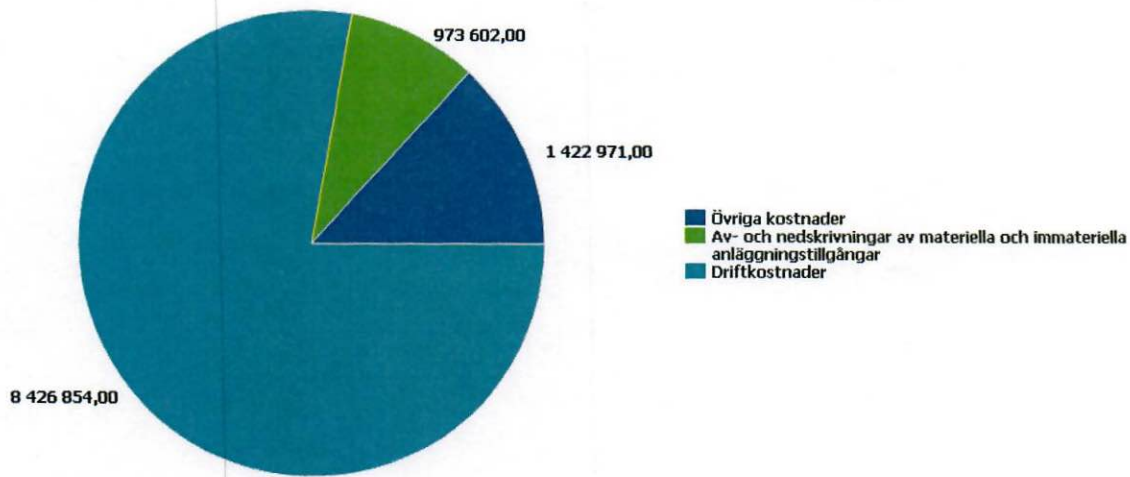
Stockholm 2022-05-05

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

AK E AndP  
PMB

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 426 854	4 378 629
Övriga externa kostnader	727 347	390 402
Personalkostnader	224 537	186 477
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	973 602	985 719
Finansiella poster	471 088	685 168
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 823 427</b>	<b>6 626 395</b>



PNB  
AndP  
AKU PD

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

PMB

AndP  
PD

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

PMB  
Anders

---

# BRF Nyängen i Vendelsö

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Nyängen i Vendelsö i samarbete med  
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
Rum för hela livet

DMB    André P.R.    AKU