

Årsredovisning 2022

BRF NYÄNGEN I VENDELSÖ

769609-8925



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYÄNGEN I VENDELSÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-08-21.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Haninge.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vendelsö 3:1705 på adressen Box 9051 i Stockholm. Föreningen har 18 hyreslägenheter och 102 bostadsrätter om totalt 9 644 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Pia Larsson	Ordförande
Natalie Khoshnaw	Styrelseledamot
Patrik Martinsson Berlin	Styrelseledamot
Tomas Eriksson	Styrelseledamot
Tommy Lidholm	Styrelseledamot
Ann Walter de Perlet	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Mattias Laestander och Daniel Enström.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2010,2011	Utbyte tvättstugans maskinpark
2011	Byte undercentral
2011	Installation av avluftare och partikelfilter i undercentral
2011	Ombyggnation av 6 st sophus för fler sopluckor
2012	Byte samtliga vindskivor
2012	Obligatorisk ventilationskontroll
2013	Målning samtliga komplementhus
2013,2014	Byte kulvert
2013	Byte samtliga avluftare i lgh
2014	I ordningställt lekplats inkl mark
2015	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
2016	Fönsterrenovering etapp 2
2017	Injustering ventilation
2017	Byte belysning till LED-lampor
2017	Underhåll takfot
2017	Byte fönster etapp 3
2018	Byte termostatventiler

2018,2019	Byte paneler, staket
2019	Nya torktumlare och torkskåp
2020-pågående	Underhåll hyreslägenheter
2022	Nya garageportar
2022	Målning av samtliga förråd
2022	Uppgradering lekplatser

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Arvato Finance AB
Bäck Service O Underhåll AB
Br-förlaget AB
Brandbergens Låshörna AB
Collector Bank AB
Draken Arkitektur Aktiebolag
Engzells Revisionsbyrå AB
Entercard Sverige AB / Vbc
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsägarna Stockholm
Fks Transport AB
FL Fastighetsservice&larmteknik AB
Fms Bygg Och Fastighetsservice AB
G G Högtryckstjänst &
Hags Aneby AB
Handelsbanken
Handens Persiennservice & Fabrik
Haninge Kommun
Haninge Tryckeri AB
Ikano Banken AB
Jonaeson & Wendel Plåtslageri AB
Kiwa Sweden AB
Klientmedel Billogram AB
Ledandebygg Stockholm AB
Leksaksinspektionen I Sverige AB
Linnéa EL AB
Miljöhuset I Stockholm AB
Nabo Group AB
Nabolaget AB

Nära & Kära Fastighetsskötsel AB
Ocab i Stockholm AB
One.com
Ovento AB
Polygon Sverige AB
Proinova AB
Qualitet Haninge AB
Samuelssons Vitvaruservice AB
Saneco Bygg AB
Sergel Kredittjänster AB
Silver Byggkonsult AB
Södertörns Miljö Och Hälsoskyddsför
Srv Återvinning AB
Stadshypotek AB
Svea Ekonomi AB
Tele2 Sverige AB
Telia Sverige AB
Vattenfall Kundservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 297 598	7 070 570	8 723 222	8 587 762
Resultat efter fin. poster	-4 611 070	-3 411 891	2 490 776	1 525 483
Soliditet, %	71	68	69	64
Taxeringsvärde	146 716 000	140 070 000	140 070 000	140 070 000
Bostadsyta, kvm	9 740	9 740	9 740	9 740
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	546	542	708	704
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 411	4 822	4 822	5 543

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	98 288 200	-	1 152 000	99 440 200
Upplåtelseavgifter	14 985 495	-	2 598 000	17 583 495
Fond, yttre underhåll	2 525 060	-	-1 000 000	1 525 060
Balanserat resultat	-4 547 244	-3 411 891	1 000 000	-6 959 135
Årets resultat	-3 411 891	3 411 891	-4 611 070	-4 611 070
Eget kapital	107 839 620	0	-861 070	106 978 550

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 959 135
Årets resultat	-4 611 070
Totalt	<u>-11 570 205</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 525 060
Balanseras i ny räkning	-11 545 145
	<u><u>-11 570 205</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 297 598	7 331 291
Rörelseintäkter		54 780	80 245
Summa rörelseintäkter		7 352 378	7 411 536
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-9 892 406	-8 418 075
Övriga externa kostnader	8	-322 093	-736 126
Personalkostnader	9	-235 602	-224 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 008 082	-973 602
Summa rörelsekostnader		-11 458 183	-10 352 340
RÖRELSERESULTAT		-4 105 805	-2 940 804
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 523	9 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-511 788	-480 275
Summa finansiella poster		-505 265	-471 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 611 070	-3 411 891
ÅRETS RESULTAT		-4 611 070	-3 411 891

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	148 674 089	148 238 874
Markanläggningar	12	237 952	283 180
Maskiner och inventarier	13	39 233	104 489
Summa materiella anläggningstillgångar		148 951 274	148 626 543
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 951 274	148 626 543
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 277	0
Övriga fordringar	14	1 358 307	3 958 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	251 052	165 927
Summa kortfristiga fordringar		1 650 636	4 124 407
Kassa och bank			
Kassa och bank		749 446	6 716 056
Summa kassa och bank		749 446	6 716 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 400 082	10 840 463
SUMMA TILLGÅNGAR		151 351 356	159 467 007

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 023 695	113 273 695
Fond för yttre underhåll		1 525 060	2 525 060
Summa bundet eget kapital		118 548 755	115 798 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 959 135	-4 547 244
Årets resultat		-4 611 070	-3 411 891
Summa fritt eget kapital		-11 570 205	-7 959 135
SUMMA EGET KAPITAL		106 978 550	107 839 620
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	28 000 000	0
Summa långfristiga skulder		28 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 963 417	46 963 417
Leverantörsskulder		337 842	3 570 810
Skatteskulder		62 111	34 731
Övriga kortfristiga skulder		46 686	199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	962 751	1 058 230
Summa kortfristiga skulder		16 372 807	51 627 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 351 356	159 467 007

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.

Redovisning av intäkter

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

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	10-20 %
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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Försäkringsersättning	54 155	37 084
Hyses-/avgiftsbortfall bostäder	-3 218	-45 063
Hysesintäkt bredband	237 240	233 322
Hysesintäkter, bostäder	1 749 142	1 986 531
Hysesintäkter, lokaler	75 693	0
Hysesintäkter, p-platser	620 260	598 320
Årsavgifter, bostäder	4 562 790	4 532 808
Övriga intäkter	56 316	68 534
Summa	7 352 378	7 411 536

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	86 629	65 245
Fastighetsskötsel	181 544	78 863
Snöskottning	114 438	232 864
Städning	44 190	41 462
Städning beställning	7 500	0
Trädgårdsarbete	186 125	362 107
Övrigt	244 896	2 311
Summa	865 322	782 852

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	24 583	0
Bostäder VVS	87 651	0
Dörrar och lås/porttele	0	63 391
El	0	16 855
Fasader	0	1 500
Fönster	0	7 845
Försäkringsärende/vattenskada	9 800	625 610
Gård/markytor	0	35 158
Lokaler	72 259	0
Reparationer	296 712	6 518
Staket/grind/terrass	4 006	10 905
Tak	72 625	4 136
Tvättstuga	35 791	35 611
Underhåll	0	119 179
VA	22 322	54 179
Ventilation	20 853	149 693
Värme	0	52 277
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 616
Summa	646 602	1 185 473

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder	664 947	126 394
Dörrar och lås/porttele	0	119 647
Fasader	37 500	436 968
Garage och p-platser	517 582	290 407
Gård/markytor	195 304	33 750
Planerade underhåll	142 655	0
Tak	2 738 300	1 973 188
Övrigt plan. UH	524 925	0
Summa	4 821 213	2 980 354

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	143 691	114 362
Sophämtning	185 405	177 435
Uppvärmning	1 352 924	1 313 750
Vatten	529 356	597 704
Summa	2 211 376	2 203 251

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Arvode teknisk förvaltning	85 000	65 252
Bredband	173 572	0
Fastighetsförsäkringar	243 269	203 452
Fastighetsskatt	713 960	686 580
Kabel-TV	132 092	296 784
Övrigt	0	14 077
Summa	1 347 893	1 266 145

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	27 329	8 779
Juridiska kostnader	18 144	0
Kameral förvaltning	99 252	0
Konsultkostnader	30 000	325 142
Revisionsarvoden	20 875	21 000
Övriga förvaltningskostnader	126 493	381 205
Summa	322 093	736 126

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	56 327	53 680
Styrelsearvoden	179 275	164 857
Övriga arvoden	0	6 000
Summa	235 602	224 537

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	511 788	480 275
Summa	511 788	480 275

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	156 814 507	156 814 507
Årets inköp	1 332 813	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 147 320	156 814 507
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 575 633	-7 682 589
Årets avskrivning	-897 598	-892 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 473 231	-8 575 633
Utgående restvärde enligt plan	148 674 089	148 238 874
I utgående restvärde ingår mark med	65 006 986	65 006 986
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 754 000	80 792 000
Taxeringsvärde mark	60 962 000	59 278 000
Summa	146 716 000	140 070 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	636 333	636 333
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	636 333	636 333
Ingående ackumulerad avskrivning	-353 153	-307 925
Årets avskrivning	-45 228	-45 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-398 381	-353 153
Utgående restvärde enligt plan	237 952	283 180

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	523 041	523 041
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	523 041	523 041
Ingående ackumulerad avskrivning	-418 552	-353 296
Avskrivningar	-65 256	-65 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-483 808	-418 552
Utgående restvärde enligt plan	39 233	104 489
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto	0	3 847 225
Nabo Klientmedelskonto	1 281 706	0
Skattekonto	76 601	111 255
Summa	1 358 307	3 958 480
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	47 395	75 178
Fastighetskötsel	32 531	0
Försäkringspremier	83 265	76 749
Förvaltning	21 688	0
Kabel-TV	36 494	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 679	14 000
Summa	251 052	165 927

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	4,04 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2023-01-30	0,56 %	14 963 417	14 963 417
SBAB	2022-03-30	1,62 %		20 000 000
Stadshypotek	2024-03-30	1,68 %	16 000 000	
Summa			42 963 417	46 963 417

Varav kortfristig del 14 963 417 46 963 417

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
El	16 318	14 232
Fastighetsskötsel	0	61 326
Förutbetalda avgifter/hyror	664 832	0
Uppvärmning	201 835	200 187
Utgiftsräntor	58 766	13 966
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	747 519
Summa	962 751	1 058 230

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000
Summa	79 000 000	79 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planering av laddbilsplatser och byte av frånluftsfläktar.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Pia Larsson
Ordförande

Natalie Khoshnaw
Styrelseledamot

Patrik Martinsson Berlin
Styrelseledamot

Tomas Eriksson
Styrelseledamot

Tommy Lidholm
Styrelseledamot

Ann Walter de Perlet
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 09:18

SENT BY OWNER:

Andreas Paulsen · 25.05.2023 10:10

DOCUMENT ID:

S1ewz093r2

ENVELOPE ID:

r1wMucnSn-S1ewz093r2

DOCUMENT NAME:

Brf Nyängen i Vendelsö, 769609-8925 - Årsredovisning 2022.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NATALIE KHOSHNAW Natalie@hotmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 10:15 25.05.2023 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/30) IP: 90.129.198.202
2. SVEN TOMAS ERIKSSON tomas@brfnyangen.se	Signed Authenticated	25.05.2023 10:29 25.05.2023 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/24) IP: 213.115.55.210
3. TOMMY LIDHOLM tommy@brfnyangen.se	Signed Authenticated	25.05.2023 10:54 25.05.2023 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/06) IP: 90.129.203.76
4. Pia Linnéa Larsson pia@brfnyangen.se	Signed Authenticated	25.05.2023 11:03 25.05.2023 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/25) IP: 217.213.129.25
5. ANN WALTER-DE PERLÉT annwdp@hotmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 19:32 25.05.2023 19:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/14) IP: 80.216.224.208
6. Patrik Georg Martinsson Berlin patrik_martinsson@live.se	Signed Authenticated	26.05.2023 09:05 25.05.2023 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/14) IP: 90.129.205.171
7. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	26.05.2023 09:18 26.05.2023 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14) 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.

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 2022.

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 2022 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.

- 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 2022 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.

Danderyd datum enligt digital signatur

Per Engzell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 09:21

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 26.05.2023 09:21

DOCUMENT ID:

BklZl0ApSn

ENVELOPE ID:


rkblCRarh-BklZl0ApSn

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Engzell	 Signed	26.05.2023 09:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/05/14)
per@engzellrevision.se	Authenticated	26.05.2023 09:21	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.

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