

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Nyängen i Vendelsö  
Org nr: 769609-8925



---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nyängen i Vendelsö  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

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 bättre än föregående år främst beroende på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat beroende på högre försäkring-, konsult- och renhållningskostnader dock är kostnader för vinterunderhåll och värme lägre. Räntekostnader är lägre beroende på nedamorteringar av lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 428% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 428% till 307%.

I resultatet ingår avskrivningar med 986 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 476 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 21 är hyresrätter. Marken till fastigheten innehåller med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

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

Bostäder bostadsrätt 8 106 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 1 546 m<sup>2</sup>

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

Lokaler hyresrätt 1 255 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	119 920 000 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
ComHem 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 659 tkr och planerat underhåll för 121 tkr. Eventuella 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. För 2020 har styrelsen föreslagit en avsättning med 1 500 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll hyreslägenheter	91
Byte takfläktar	31

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadunderhåll	2022	
Underhåll i hyreslägenheter	2021	
Målningsarbeten förråd	2021	
Takunderhåll	2021	
Underhåll garage	2021	

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	
Iordningställt 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	

M

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	2021
Ann Walter-De Perlét	Vice ordförande	2021
Tommy Lidholm	Ledamot	2021
Robin Olsen	Ledamot	2021
Magdalena Mezynska	Ledamot	2021
Tomas Eriksson	Ledamot	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Mattias Laestander	Sammanställande	2021
Daniel Enström		2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort två extra amorteringar, 1 992 743 kr samt 5 000 000 kr.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 25,0 % från och med 2021-01-01.

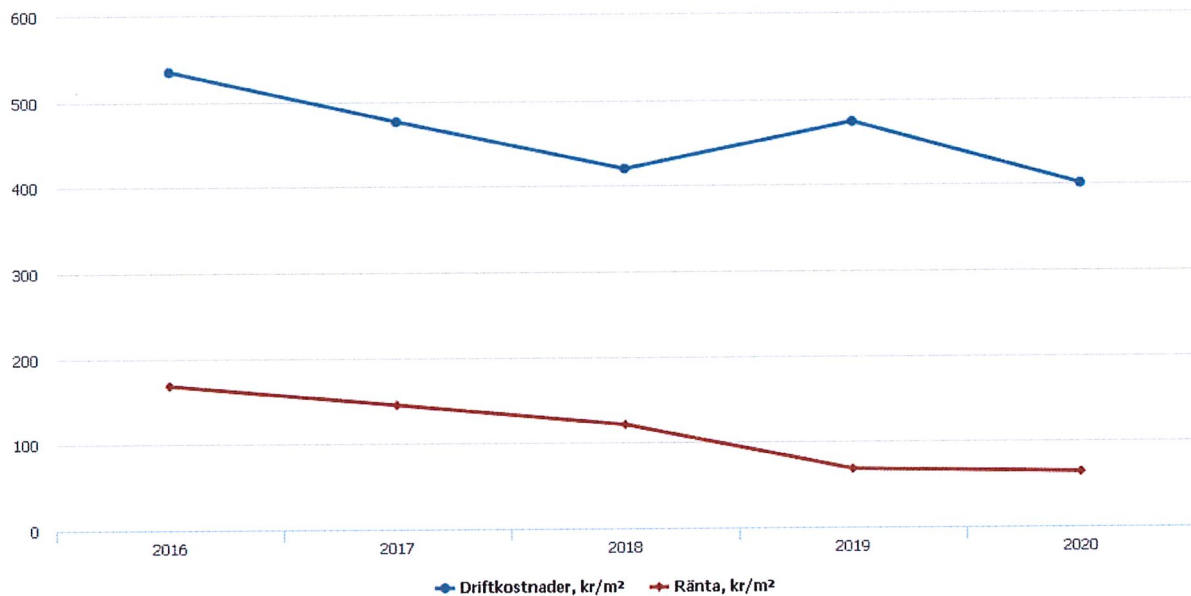
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 21 som upplåts med hyresrätt (föregående år 22). En lägenhet har under verksamhetsåret upplåtits som bostadsrätt.

A

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 723	8 588	8 592	8 442	7 643
Resultat efter finansiella poster	2 491	1 525	1 292	208	-1 410
Resultat exklusive avskrivningar	3 476	2 525	2 284	1 204	-414
Balansomslutning	153 833	156 467	163 136	158 342	159 188
Soliditet %	69	64	60	58	58
Likviditet %	*15	428	136	331	245
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	736	736	716	705	611
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	401	474	420	476	535
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	64	68	121	145	168
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 306	4 950	5 866	5 933	5 979



\*) Exkl kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 307%.

*M*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 144 200	9 469 495	253 068	-6 291 511	1 525 483
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 525 483	-1 525 483
Ianspråktagande av underhållsfond			-606 545	606 545	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	190 000	1 710 000			
Årets resultat					2 490 776
<b>Vid årets slut</b>	<b>96 334 200</b>	<b>11 179 495</b>	<b>1 146 523</b>	<b>-5 659 483</b>	<b>2 490 776</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 766 028
Årets resultat	2 490 776
Årets avsättning till underhållsfonden enl stämmobeslut	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	606 545
<b>Summa</b>	<b>-3 168 707</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	121 463
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 4 547 244</b>

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

19



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 723 222	8 587 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	393 949	362 923
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 117 171</b>	<b>8 950 685</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 378 629	-5 168 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 402	-327 348
Personalkostnader	Not 6	-186 477	-200 937
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-985 719	-999 937
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 941 227</b>	<b>-6 696 265</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 175 944</b>	<b>2 254 420</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 996	15 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-695 164	-744 290
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-685 168</b>	<b>-728 937</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 490 776</b>	<b>1 525 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 490 776</b>	<b>1 525 483</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	149 467 174	150 424 410
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	132 972	161 455
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 600 145</b>	<b>150 585 865</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 600 145</b>	<b>150 585 865</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 344	0
Övriga fordringar	Not 10	87 385	66 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	56 124	102 885
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>149 853</b>	<b>169 062</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	4 082 958	5 711 574
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 082 958</b>	<b>5 711 574</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 232 811</b>	<b>5 880 636</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>153 832 957</b>	<b>156 466 501</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	107 513 695	105 613 695	
Fond för yttre underhåll	1 146 523	253 068	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>108 660 218</b>	<b>105 866 763</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 659 483	-6 291 511	
Årets resultat	2 490 776	1 525 483	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 168 707</b>	<b>-4 766 028</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>105 491 511</b>	<b>101 100 735</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 000 000	53 992 743
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>53 992 743</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 963 417	0
Leverantörsskulder		0	179 793
Skatteskulder		117 772	185 642
Övriga skulder	Not 14	45 034	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 215 223	1 006 808
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 341 446</b>	<b>1 373 023</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>153 832 957</b>	<b>156 466 501</b>

# 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	Antal år
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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 914 582	5 881 742
Hyror, bostäder	2 134 900	2 064 073
Hyror, lokaler	80 328	84 128
Hyror, garage	360 490	360 960
Hyror, p-platser	237 150	237 360
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	1 080	-21 105
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 298	-5 844
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 460	-172
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 550	-2 380
Rabatter	0	-11 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 723 222</b>	<b>8 587 762</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	233 460	233 100
Övriga lokalintäkter	0	2 250
Övriga avgifter	2 256	2 530
Övriga ersättningar	24 790	24 571
Fakturerade kostnader	180	540
Övriga rörelseintäkter	43 829	41 833
Försäkringsersättningar	89 434	58 099
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>393 949</b>	<b>362 923</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-121 463	-609 545
Reparationer	-658 923	-909 252
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-668 374	-646 470
Försäkringspremier	-152 320	-95 950
Kabel- och digital-TV	-296 351	-287 929
Serviceavtal	0	-5 176
Obligatoriska besiktningar	-6 563	-18 750
Snö- och halkbekämpning	-62 469	-159 127
Förbrukningsinventarier	-15 506	-23 227
Vatten	-563 562	-532 482
Fastighetsel	-124 236	-139 964
Uppvärmning	-1 194 564	-1 258 032
Sophantering och återvinning	-197 546	-141 302
Förvaltningsarvode drift	-316 751	-340 838
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 378 629</b>	<b>-5 168 043</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-125 229	-124 863
IT-kostnader	-5 985	-8 280
Arvode, yrkesrevisor	-19 750	-20 750
Övriga förvaltningskostnader	-74 627	-83 117
Kreditupplysningar	-900	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 810	-25 026
Medlems- och föreningsavgifter	-3 636	0
Konsultarvoden	-85 813	-35 000
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-48 103	-27 188
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-390 402</b>	<b>-327 348</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-141 894	-140 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-14 325
Sociala kostnader	-44 583	-45 762
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-186 477</b>	<b>-200 937</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-691 986	-691 986
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-230 257
Avskrivning Markanläggningar	-45 207	-45 207
Avskrivningar tillkommande utgifter	-220 043	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 483	-32 487
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-985 719</b>	<b>-999 937</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<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>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-7 026 430	-6 058 980
	<b>-7 026 430</b>	<b>-6 058 980</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-957 236	-967 450
	<b>-957 236</b>	<b>-967 450</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>-7 983 666</b>	<b>-7 026 430</b>
	<b>214 474 160</b>	<b>215 431 396</b>

**Varav**

Byggnader	149 467 174	150 424 410
Mark	65 006 986	65 006 986

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>119 920 000</b>	<b>119 920 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>70 842 000</i>	<i>70 842 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 078 000</i>	<i>49 078 000</i>

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

	2020-12-31	2019-12-31
<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	-361 586	-329 099
	<b>-361 586</b>	<b>-329 099</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-28 483	-32 487
	<b>-28 483</b>	<b>-32 487</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-390 069	-361 586
	<b>-390 069</b>	<b>-361 586</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-390 069</b>	<b>-361 586</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>132 972</b>	<b>161 455</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	87 385	66 177
	<b>87 385</b>	<b>66 177</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 646	24 380
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	74 087
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 478	4 418
	<b>56 124</b>	<b>102 885</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	2 988 293	4 178 335
Transaktionskonto, Swedbank	1 094 665	1 533 239
	<b>4 082 958</b>	<b>5 711 574</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	46 963 417	53 992 743
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 963 417	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 000 000</b>	<b>53 992 743</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2020-04-20	1 992 743,00	0,00	1 992 743,00	0,00
SBAB		2020-12-16	17 000 000,00	-12 000 000,00	5 000 000,00	0,00
SBAB	1,22%	2021-01-21	15 000 000,00	0,00	36 583,00	14 963 417,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2021-12-30	0,00	12 000 000,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,62%	2022-04-06	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>53 992 743,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 029 326,00</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 två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

**Not 14 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	43 574	0
Clearing, oidentifierad inbetalning	1 460	780
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>45 034</b>	<b>780</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 613	0
Upplupna elkostnader	24 854	15 313
Upplupna vattenavgifter	94 943	0
Upplupna värmekostnader	248 458	159 077
Upplupna revisionsarvoden	20 500	21 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	222 234	113 531
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	601 621	697 887
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 215 223</b>	<b>1 006 808</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



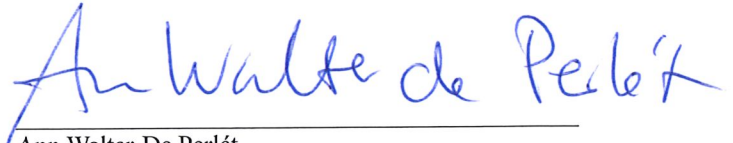
**Styrelsens underskrifter**

Vendelsö 2021 - 04-13

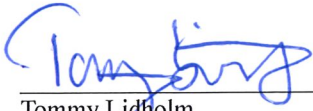
Ort och datum



Pia Larsson



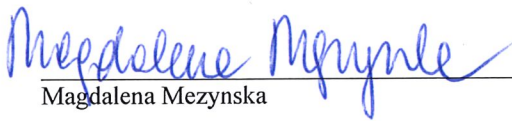
Ann Walter-De Perlét



Tommy Lidholm



Robin Olson



Magdalena Mezynska



Tomas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-19

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 2020.

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 2020 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.

19

- 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 2020 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.

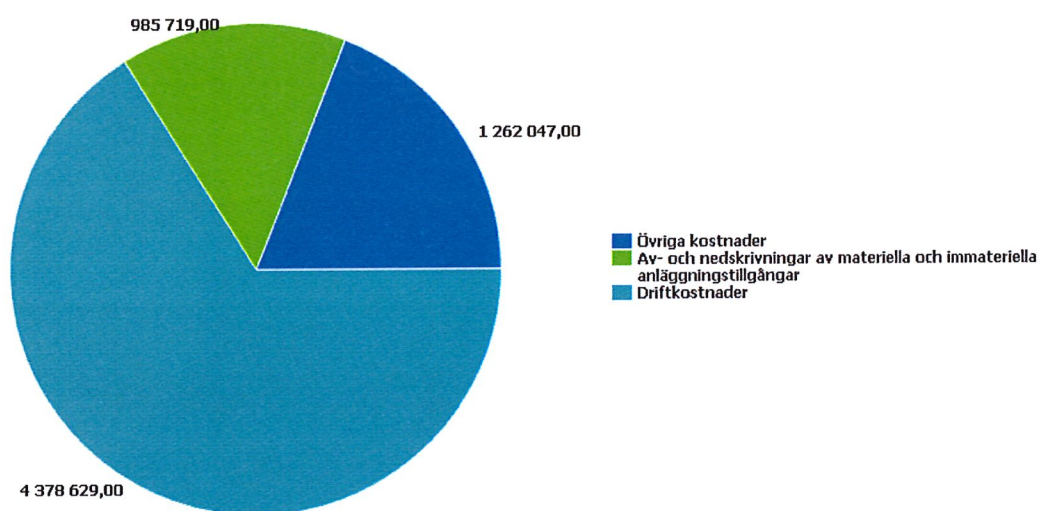
Stockholm 2021-05-19



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 378 629	5 168 043
Övriga externa kostnader	390 402	327 348
Personalkostnader	186 477	200 937
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	985 719	999 937
Finansiella poster	685 168	728 937
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 626 395</b>	<b>7 425 202</b>



---

# 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 lägenhets storlek 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.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## 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.

### **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, driftskostnader, 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# 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)

