Årsredovisning 2025

Brf Nyängen i Vendelsö

769609-8925

nabo

BJC0gQoA-e-HJI0Cg7o0ZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nyängen i Vendelsö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 6
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:1705	2010	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 104 bostadsrätter om totalt 9 644 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 072 kvm.

Styrelsens sammansättning

Amanda Lindstrand	Styrelseledamot
Daniel Roast	Styrelseledamot
Tomas Eriksson	Styrelseledamot
Tommy Lidholm	Styrelseledamot
Natalie Khoshnaw	Ordförande

Valberedning

Mattias Laestander
Daniel Enström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Utförda historiska underhåll

2010,2011	Utbyte tvättstugans maskinpark
2011	Byte undercentral
	Installation av avluftare och partikelfilter i undercentral
	Ombyggnation av 6 st sophus för fler sopluckor
2012	Byte samtliga vindskivor
	Obligatorisk ventilationskontroll
2013	Målning samtliga komplementhus
	Byte samtliga avluftare i lgh
2013,2014	Byte kulvert
2014	I ordningställt lekplats inkl mark
2015	Renovering 25 st badrum i hyresrätter
	Nytt tak med bärande bjälklag på samtliga garage
	Renovering fönster etapp 1
	Påbörjat injustering VVC i hela området
	Åtgärd luftflöde i samtliga lägenheter
2016	Fönsterrenovering etapp 2
2017	Injustering ventilation
	Byte belysning till LED-lampor
	Underhåll takfot
	Byte fönster etapp 3
2018	Byte termostatventiler
2018,2019	Byte paneler, staket
2019	Nya torktumlare och torkskåp
2020-pågående	Underhåll hyreslägenheter
2022	Nya garageportar
	Målning av samtliga förråd
	Uppgradering lekplatser
2025	Takbyte

Avtal med leverantörer

- Qvalitet Haninge AB
- Leksaksinspektionen I Sverige AB
- Linnéa EL AB
- Nabo Group AB
- Nära & Kära Fastighetsskötsel AB
- Proinova AB
- Samuelssons Vitvaruservice AB
- Srv Återvinning AB
- Stadshypotek AB
- Tele2 Sverige AB
- Telia Sverige AB
- Vattenfall Kundservice AB
- Brandbergens Låshörna AB
- Engzells Revisionsbyrå AB
- Fastighetsägarna Service Stockholm AB
- Fastighetsägarna Stockholm
- Fog & Fönsterservice i Stockholm AB
- GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB
- Handelsbanken
- Handens Persiennservice & Fabrik
- Haninge Kommun
- Haninge Tryckeri AB
- Haninge Åkeri AB
- Hyresgästföreningen Riksförbundet
- Jnel AB
- Aktiebolaget Snabba Ryck Fastighets
- Bauhaus & CO KB
- Belfor Sweden AB
- Boappa AB / Billogram
- Bygma Gruppen AB
- Egensajt Sverige AB
- Ekskogens Tak & Fasadkonsult AB
- KG Knutsson AB
- Kinnunens Plåtslageri AB
- Loopia AB
- Nde Bygg AB
- Norlin Olsson Aktiebolag
- Ryds Glas AB
- Eways AB
- Parkeringsservice Svenska AB
- Södertörns Miljö och Hälsoskyddsförbund
- Tfs i Mälardalen AB
- Tormax Sverige AB
- Wasa Parkettservice AB

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2025 tagit tre nya lån i samband med takrenoveringen.

10 milj - ränta 2,85 % med bindningstid 2 år

7 milj - ränta 2,67 % med bindningstid 2 år

2 milj - ränta 2,87 % med bindningstid 2 år

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett takbyte.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat ett nytt avtal med Samuelssons Vitvaruservice AB som avser service och underhåll av tvättstugeutrustning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 150 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 372 286	9 005 813	8 097 875	7 297 598
Resultat efter fin. poster	-792 095	-823 626	-930 165	-4 611 070
Soliditet (%)	63	71	71	71
Yttre fond	6 860 353	3 636 521	1 500 000	1 525 060
Taxeringsvärde	146 585 000	156 618 000	146 716 000	146 716 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	756	657	572
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,5	69,3	63,7	65,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 296	5 106	5 106	5 142
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 120	3 559	3 559	4 455
Sparande / kvm totalyta, kr	84	18	102	126
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	16	29	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	142	123	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	87	78	55	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	236	208	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	3,69	2,75	1,14
Räntekänslighet (%)	9,22	6,76	7,78	8,99

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Avskrivningskostnader föranleder föreningens negativa resultat. Styrelsen tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare utvärderar kontinuerligt avgiftsnivån för att säkerställa föreningens förmåga att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	100 832 200	-	-	100 832 200
Upplåtelseavgifter	19 871 495	-	-	19 871 495
Fond, yttre underhåll	3 636 521	-	3 223 832	6 860 353
Balanserat resultat	-14 611 831	-823 627	-3 223 832	-18 659 290
Årets resultat	-823 627	823 627	-792 094	-792 094
Eget kapital	**108 904 758**	**0**	**-792 094**	**108 112 664**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 659 290
Årets resultat	-792 094
Totalt	**-19 451 384**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 291 332
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 636 521
Balanseras i ny räkning	-19 106 195
	-19 451 384

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

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 372 286	9 005 813
Övriga rörelseintäkter	3	6 059	166 130
Summa rörelseintäkter		**9 378 346**	**9 171 942**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 276 924	-6 844 675
Övriga externa kostnader	9	-301 744	-303 505
Personalkostnader	10	-309 095	-311 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 668 133	-971 583
Summa rörelsekostnader		**-8 555 896**	**-8 431 479**
RÖRELSERESULTAT		**822 449**	**740 463**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 857	23 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 630 401	-1 587 230
Summa finansiella poster		**-1 614 544**	**-1 564 089**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-792 095**	**-823 626**
ÅRETS RESULTAT		**-792 095**	**-823 626**

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	169 692 319	146 898 899
Markanläggningar	13	110 611	147 496
Maskiner och inventarier	14	0	14
Summa materiella anläggningstillgångar		**169 802 930**	**147 046 409**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**169 802 930**	**147 046 409**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 453	80 440
Övriga fordringar	15	1 438 915	6 012 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	288 051	281 632
Summa kortfristiga fordringar		**1 778 419**	**6 374 933**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	6 110
Summa kassa och bank		**0**	**6 110**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 778 419**	**6 381 043**
SUMMA TILLGÅNGAR		**171 581 349**	**153 427 452**

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 703 695	120 703 695
Fond för yttre underhåll		6 860 353	3 636 521
Summa bundet eget kapital		**127 564 048**	**124 340 216**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-18 659 290	-14 611 831
Årets resultat		-792 094	-823 627
Summa ansamlad förlust		**-19 451 384**	**-15 435 458**
SUMMA EGET KAPITAL		**108 112 664**	**108 904 758**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 813 507	26 963 417
Summa långfristiga skulder		**33 813 507**	**26 963 417**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 000 000	16 000 000
Leverantörsskulder		276 997	255 365
Skatteskulder		51 088	68 895
Övriga kortfristiga skulder		64 672	-3 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 262 422	1 238 766
Summa kortfristiga skulder		**29 655 179**	**17 559 276**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**171 581 349**	**153 427 451**

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**822 449**	**740 463**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 668 133	971 583
	2 490 583	**1 712 046**
Erhållen ränta	15 857	23 141
Erlagd ränta	-1 615 104	-1 526 756
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**891 336**	**208 430**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 371	-32 288
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 605	-533 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**946 570**	**-357 178**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 424 655	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-24 424 655**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 980 000
Upptagna lån	19 000 000	0
Amortering av lån	-149 910	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**18 850 090**	**1 980 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-4 627 995**	**1 622 822**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 902 610**	**4 279 789**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 274 615**	**5 902 610**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nyängen i Vendelsö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,98 %
Yttertak	1,49 %
Fasader	43,93 %
Balkonger	43,93 %
Fönster	14,64 %
Stamledningar VA	14,64 %
Stamledningar Värme	2,37 %
Styr & övervakning	21,96 %
El	9,76 %
Fastighetsförbättringar	1,49 - 10,00 %
Markanläggningar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 482 664	6 135 854
Hyresintäkter, bostäder	1 845 885	1 787 824
Hyresintäkter, p-platser	653 081	681 550
Hyresintäkter, lokaler	77 580	86 180
Kabel-TV/Bredband	239 760	239 485
Övriga intäkter	73 316	75 616
El	0	-696
Summa	**9 372 286**	**9 005 813**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Övriga intäkter	4 266	0
Försäkringsersättning	0	167 671
Övriga rörelseintäkter	1 794	-1 539
Summa	**6 059**	**166 130**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	131 776	141 864
Städning	51 255	41 820
Besiktning och service	53 589	139 744
Trädgårdsarbete	0	270
Övrigt	313 751	476 210
Snöskottning	180 401	228 907
Summa	**730 772**	**1 028 815**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	36 974	37 174
Bostäder	20 249	62 439
Bostäder VVS	0	49 452
Lokaler	349	9 959
Tvättstuga	42 702	39 584
Soprum/miljöanläggning	0	5 000
Dörrar och lås/porttele	31 544	11 907
VA	96 048	433 325
Värme	4 120	0
Ventilation	17 365	29 325
El	37 048	22 353
Kabel-tv/bredband	0	6 403
Tak	0	32 451
Fasader	0	29 525
Fönster	10 435	0
Balkonger	2 113	0
Garage och p-platser	32 405	33 685
Försäkringsärende/vattenskada	232 798	345 701
Summa	**564 149**	**1 148 282**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	142 517	0
Tak	0	67 500
Summa	**142 517**	**67 500**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	188 571	197 636
Uppvärmning	1 786 453	1 710 569
Vatten	1 046 523	938 748
Sophämtning	253 829	256 020
Summa	**3 275 376**	**3 102 973**

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	316 892	293 964
Bredband	7 468	5 966
Bredband/Kabeltv	341 444	338 632
Arvode teknisk förvaltning	99 019	94 543
Fastighetsskatt	799 286	764 000
Summa	**1 564 109**	**1 497 105**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	132 640	98 553
Förbrukningsmaterial	9 705	3 943
Juridiska kostnader	23 274	43 556
Revisionsarvoden	23 500	22 875
Ekonomisk förvaltning	101 876	97 500
Konsultkostnader	10 750	37 078
Summa	**301 744**	**303 505**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	237 197
Sociala avgifter	73 895	74 520
Summa	**309 095**	**311 717**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 630 309	1 587 230
Övriga räntekostnader	92	0
Summa	**1 630 401**	**1 587 230**

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 215 574	158 215 574
Årets inköp	24 424 655	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**182 640 229**	**158 215 574**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 316 675	-10 399 728
Årets avskrivning	-1 631 235	-916 947
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 947 910**	**-11 316 675**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**169 692 319**	**146 898 899**
I utgående restvärde ingår mark med	*65 006 986*	*65 006 986*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 423 000	95 656 000
Taxeringsvärde mark	60 162 000	60 962 000
Summa	**146 585 000**	**156 618 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	636 333	636 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**636 333**	**636 333**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-488 837	-443 609
Årets avskrivning	-36 885	-45 228
Utgående ackumulerad avskrivning	**-525 722**	**-488 837**
Utgående restvärde enligt plan	110 611	147 496

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	523 041	523 041
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**523 041**	**523 041**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-523 027	-513 619
Årets avskrivning	-14	-9 408
Utgående ackumulerad avskrivning	**-523 041**	**-523 027**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**14**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	164 300	116 361
Klientmedelskonto	1 259 851	4 817 587
Räntekonto	14 763	1 078 914
Summa	**1 438 915**	**6 012 861**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 728	124 225
Fastighetsskötsel	35 203	30 178
Försäkringspremier	107 497	101 892
Bredband	623	649
Förvaltning	29 000	24 688
Summa	**288 051**	**281 632**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	2,68 %	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2026-01-30	3,67 %	14 963 417	14 963 417
Stadshypotek	2026-03-30	2,91 %	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	2027-06-01	2,85 %	9 867 590	
Stadshypotek	2027-09-01	2,67 %	6 982 500	
Stadshypotek	2027-10-30	2,87 %	2 000 000	
Summa			**61 813 507**	**42 963 417**
Varav kortfristig del			28 000 000	16 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 813 507 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	1 610	0
El	19 532	22 804
Uppvärmning	226 576	229 133
Utgiftsräntor	215 623	200 326
Bredband	0	190
Förutbetalda avgifter/hyror	778 081	765 313
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	**1 262 422**	**1 238 766**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Haninge

Natalie Khoshnaw
Ordförande

Amanda Lindstrand
Styrelseledamot

Daniel Roast
Styrelseledamot

Tomas Eriksson
Styrelseledamot

Tommy Lidholm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB
Revisor

BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0ZI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.05.2026 17:55

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 08.05.2026 10:37

DOCUMENT ID:
HJl0Cg7o0Zl

ENVELOPE ID:
BJC0gQoA-e-HJl0Cg7o0Zl

DOCUMENT NAME:
Brf Nyängen i Vendelsö, 769609-8925 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
767961e1eab56b92bff9030bf6d0b6544dfdd58d7d50403db1dec80cee4728ac27c2254776f34b83a8e5bc8c976ddbb92841878b18176cbf30a6c1a9440fdc95

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NATALIE KHOSHNAW	Signed	08.05.2026 12:10	eID	Swedish BankID
nataliie_@hotmail.com	Authenticated	08.05.2026 12:08	Low	IP: 90.129.212.114
2. SVEN TOMAS ERIKSSON	Signed	08.05.2026 12:23	eID	Swedish BankID
tomas@brfnyangen.se	Authenticated	08.05.2026 12:22	Low	IP: 94.234.73.249
3. Amanda Kristina Lindstrand	Signed	08.05.2026 12:26	eID	Swedish BankID
amandalindstrand@live.se	Authenticated	08.05.2026 12:26	Low	IP: 90.129.197.223
4. DANIEL ROAST	Signed	08.05.2026 12:50	eID	Swedish BankID
roasten@gmail.com	Authenticated	08.05.2026 12:50	Low	IP: 80.216.228.160
5. TOMMY LIDHOLM	Signed	09.05.2026 17:41	eID	Swedish BankID
tommy@brfnyangen.se	Authenticated	09.05.2026 17:41	Low	IP: 90.129.209.9
6. Per Engzell	Signed	09.05.2026 17:55	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	09.05.2026 17:52	Low	IP: 46.22.125.130

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed