

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Ängslyckan i Järfälla  
Org nr: 716420-0045



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ängslyckan i Järfälla  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 34 887 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-19 Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-21.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 295 % till 189 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 954 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 280 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jakobsberg 2:2403 och 2:2687 i Järfälla kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Kvartalsvägen 6-24 i Järfälla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
19	50	12	24	105

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage*	P-platser*	Mc-förråd
3	27	55	1

\*Ingår 20 s.k. laddplatser för möjlighet till laddning av elbilar.

Bostäder bostadsrätt	7 651 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	329 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	96 672 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 672 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
E.ON Energidistribution AB	Fastighetsel – elnät
Skellefteå Kraftaktiebolag	Fastighetsel – rörlig el
E.ON Försäljning AB	Uppvärmning
Järfälla Kommun	Vatten
Järfälla Kommun	Återvinning hushållsavfall
Ragn-Sells AB	Återvinning källsortering
Trygg Hiss AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Tele2 Sverige AB	Digital-TV
Telenor AB	IT & telefoni
Apcoa Parking Sverige AB	Parkeringservice
AB C. Malms Trädgårdsanläggningar	Trädgårdsskötsel
El & Fastighetsservice i Järfälla AB	Fastighetsskötsel
NSF Städ AB	Städ

### 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 383 tkr och planerat underhåll för 2 214 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 907 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 119 tkr (146 kr/m<sup>2</sup>). Föreningens samtliga bostadsrätter är upplåtna med bostadsrätt. Genomsnittlig köpeskilling har varit 31 848 kr/kvm.

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

Beskrivning	Belopp (Kr)
Ombyggnad och renovering av föreningslokal	450 000
Målning i cykelrum och undercentral	119 500
Installation av ny fjärrvärmecentral	839 000
Injustering av värmesystem	721 250
Spolat spillvattenavlopp	83 750

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>
Kaspar Körvits	Ordförande	2022
Marie Candle	Sekreterare	2022
Ieva Zalītis	Vice ordförande	2022
Håkan Elmquist	Ledamot	2023
Parsova Khayatan	Ledamot	2023
Waldemar Kuna	Ledamot	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Rilke Hofslagare	Suppleant	2023
Sven Jogenstedt	Suppleant	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Marcus Wikberg, Grant Thornton AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Marie Carlson	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Gunborg Andersson	Sammanställande	Stämman
Inger Tärnström		Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har följande händelser inträffat som har påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin:

- renovering av värmecentralen
- injustering av värmeelement i alla lägenheter
- renovering av föreningslokalen
- renovering av cykelrummen
- beställt radonmätning i relevanta lägenheter där det behövs.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

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

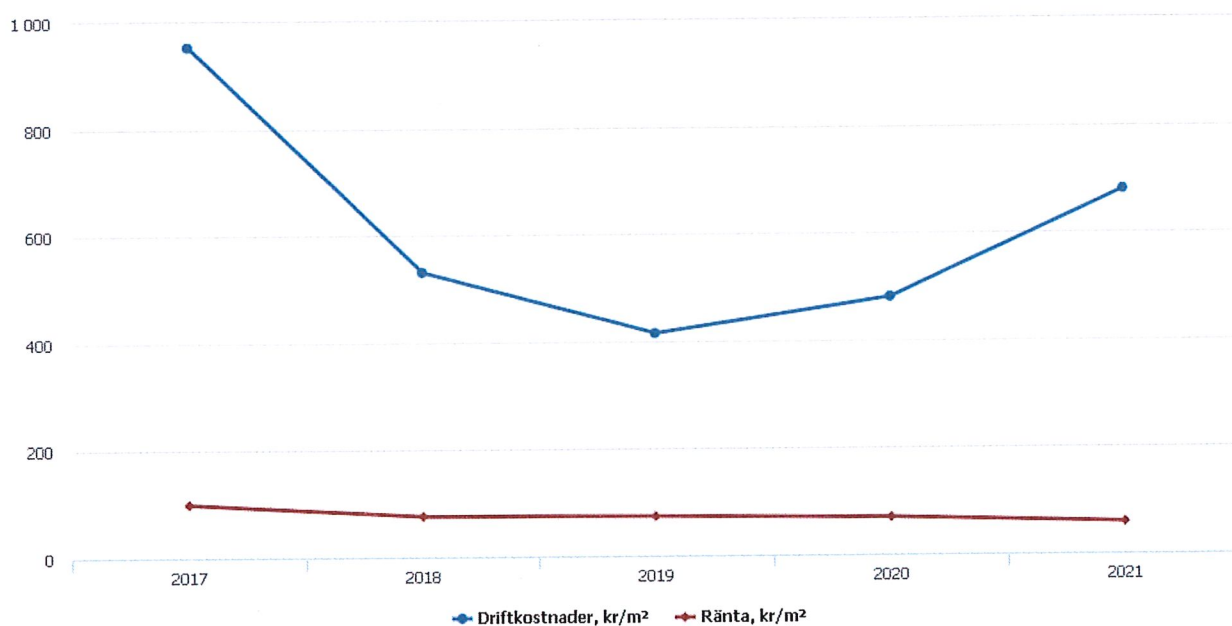
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 823 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 730	6 733	6 704	6 704	6 586
Resultat efter finansiella poster	-675	918	1 596	1 076	-3 469
Årets resultat	-675	918	1 596	1 076	-3 469
Balansomslutning	79 161	81 784	82 543	82 021	82 636
Soliditet %	41	41	39	38	29
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	11	12	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	189	295	325	148	116
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	823	823	823	821	807
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	677	481	415	531	953
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	59	70	74	76	99

\*Påverkas negativt då god redovisningssed säger att lån som omsätts under nästkommande verksamhetsår skall redovisas som kortfristig skuld.



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 823 307	5 247 696	345 259	10 949 914	918 296
Disposition enl. årsstämmobeslut				918 296	-918 296
Reservering underhållsfond			1 119 240	-1 119 240	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 464 499	1 464 499	
Årets resultat					-674 779
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 823 307</b>	<b>5 247 696</b>	<b>0</b>	<b>12 213 469</b>	<b>-674 779</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 868 210
Årets resultat	-674 779
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 119 240
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 464 499
<b>Summa</b>	<b>11 538 690</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>11 538 690</b>
--	-------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2021-01-01		2020-01-01	
	2021-12-31		2020-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	6 730 288		6 732 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 259		176 339
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 963 547</b>		<b>6 908 917</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-5 404 383		-3 840 632
Övriga externa kostnader	Not 5	-551 249		-405 134
Personalkostnader	Not 6	-261 333		-234 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-954 303		-954 303
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 171 269</b>		<b>-5 434 233</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-207 722</b>		<b>1 474 684</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 602		2 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-469 659		-558 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-467 057</b>		<b>-556 388</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-674 779</b>		<b>918 296</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-674 779</b>		<b>918 296</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	76 309 764	77 264 068
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 309 764</b>	<b>77 264 068</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 309 764</b>	<b>77 264 068</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	43 740	19 566
Övriga fordringar	Not 12	206	2 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	325 650	326 161
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>369 596</b>	<b>347 837</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 481 556	4 171 977
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 481 556</b>	<b>4 171 977</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 851 152</b>	<b>4 519 814</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>79 160 916</b>	<b>81 783 882</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	21 071 003	21 071 003	
Fond för yttre underhåll	0	345 259	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>21 071 003</b>	<b>21 416 262</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	12 213 469	10 949 914	
Årets resultat	-674 779	918 296	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 538 690</b>	<b>11 868 210</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>32 609 693</b>	<b>33 284 472</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 696 284	10 614 699
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 696 284</b>	<b>10 614 699</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 769 199	36 774 784
Leverantörsskulder		322 566	387 813
Skatteskulder		1 504	0
Övriga skulder	Not 16	21 878	37 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	739 792	684 971
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 854 939</b>	<b>37 884 711</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>79 160 916</b>	<b>81 783 882</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	97
Ventilationsystem	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 296 208	6 296 208
Hyror, lokaler	170 657	169 160
Hyror, garage	135 600	135 600
Hyror, p-platser	146 400	139 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 825	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 752	-1 490
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 730 288</b>	<b>6 732 578</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter, uthyrning föreningslokal	1 600	4 000
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	23 559	15 316
Fakturerade kostnader, inkassokostnader	60	2 630
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Erhållna statliga bidrag, bidrag för laddstolpar	146 875	0
Övriga rörelseintäkter, parkeringsintäkter	61 165	45 048
Försäkringsersättningar	0	109 344
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>233 259</b>	<b>176 339</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Underhåll	-2 213 500	-855 629
Reparationer	-382 710	-491 224
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-159 915	-156 765
Försäkringspremier	-175 086	-152 249
Digital-TV	-90 647	-88 650
Pcb/Radonsanering	-31 250	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-37 146
Serviceavtal	-21 608	-20 958
Obligatoriska besiktningar	-17 625	-17 438
Bevakningskostnader	-9 406	-10 501
Snö- och halkbekämpning	-53 760	-8 734
Förbrukningsinventarier	-16 484	-58 842
Vatten	-332 585	-261 236
Fastighetsel	-309 426	-202 425
Uppvärmning	-768 360	-649 660
Sophantering och återvinning	-167 879	-141 583
Förvaltningsarvode drift	-654 142	-687 593
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 404 383</b>	<b>-3 840 632</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-120 455	-116 903
IT-kostnader	-164 103	-163 800
Arvode, yrkesrevisorer	-17 150	-24 750
Övriga försäljningskostnader, <i>påminnelseavgifter</i>	-1 425	-3 525
Övriga förvaltningskostnader	-13 289	-23 263
Kreditupplysningar	-4 652	-6 490
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 370	-15 092
Kontorsmateriel	-7 335	-6 884
Telefon och porto	-1 184	-1 184
Medlems- och föreningsavgifter	-7 860	-7 700
Konsultarvoden, <i>energideklaration</i>	-12 500	0
Bankkostnader	-2 250	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-165 664	-30 156
Övriga externa kostnader, <i>lägenhetstillsyn</i>	-6 013	-3 838
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-551 249</b>	<b>-405 134</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-141 900	-135 900
Sammanträdesarvoden	-39 000	-27 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 100	-36 000
Övriga personalkostnader	-2 250	0
Sociala kostnader	-42 083	-34 963
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-261 333</b>	<b>-234 163</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-787 684	-787 684
Avskrivningar tillkommande utgifter	-166 619	-166 619
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-954 303</b>	<b>-954 303</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 007	2 001
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	595	115
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 602</b>	<b>2 116</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-469 659	-558 504
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-469 659</b>	<b>-558 504</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	86 514 002	86 514 002
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 998 564	4 998 564
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>93 712 566</b>	<b>93 712 566</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-15 615 404	-14 827 719
Ventilationssystem	-833 095	-666 476
	<b>-16 448 499</b>	<b>-15 494 195</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-787 684	-787 760
Årets avskrivning ventilationssystem	-166 619	-166 619
	<b>-954 303</b>	<b>-954 379</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 402 802</b>	<b>-16 448 574</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>76 309 765</b>	<b>77 264 097</b>

**Varav**

Byggnader	70 110 914	70 898 598
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	3 998 851	4 165 499

**Taxeringsvärden**

Bostäder	87 200 000	87 200 000
Lokaler	1 087 000	1 087 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>88 287 000</b>	<b>88 287 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>65 087 000</i>	<i>65 087 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 200 000</i>	<i>23 200 000</i>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	43 740	19 566
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>43 740</b>	<b>19 566</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	0	1 646
Skattekonto	206	464
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>206</b>	<b>2 110</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	183 840	175 086
Förutbetalda driftkostnader	22 471	21 608
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 286	16 848
Förutbetald tv-avgift	20 247	24 087
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	41 963	40 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 842	47 583
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>325 650</b>	<b>326 161</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 268	2 286
Swedbank	6 563	18 626
Sparkonto, SBAB	671 057	669 050
Transaktionskonto	1 801 667	3 482 015
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 481 556</b>	<b>4 171 977</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	45 465 483	47 389 483
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 345 199	-36 350 784
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-424 000	-424 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 696 284</b>	<b>10 614 699</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-12-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-12-30	4 514 699,00	0,00	0,00	4 514 699,00
STADSHYPOTEK	0,58%	2022-01-30	2 953 500,00	0,00	1 750 000,00	1 203 500,00
STADSHYPOTEK	0,58%	2022-03-01	8 002 000,00	0,00	100 000,00	7 902 000,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2022-06-30	3 975 000,00	0,00	0,00	3 975 000,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2023-12-01	6 937 500,00	0,00	74 000,00	6 863 500,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2023-12-01	14 906 784,00	0,00	0,00	14 906 784,00
<b>Summa</b>			<b>47 389 483,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 924 000,00</b>	<b>45 465 483,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 424 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt tabellen ovan finns även fem lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommande verksamhetsår). Dessa redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte har några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

**Not 16 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 536	5 536
Mottagna depositioner	1 200	1 200
Skuld för moms	15 142	30 407
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 878</b>	<b>37 143</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	22 733	24 058
Upplupna elkostnader	57 820	20 856
Upplupna värmekostnader	126 221	96 466
Upplupna revisionsarvoden	13 150	8 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	952	6 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	518 916	528 591
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>739 792</b>	<b>684 971</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	76 243 000	76 243 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Järfälla 2022- 03 - 29



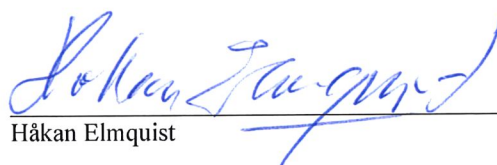
Kaspar Körvits



Marie Candle



Ieva Zalitis



Håkan Elmquist

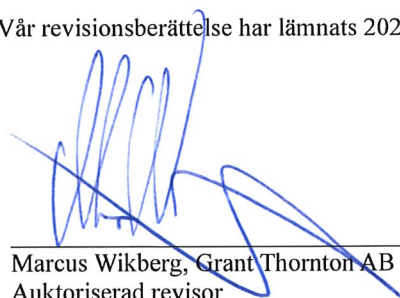


Parsova Khayatan



Waldemar Kuna

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 04 - 12



Marcus Wikberg, Grant Thornton AB  
Auktoriserad revisor



Marie Carlson  
Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ängslyckan i Järfälla  
Org.nr. 716420-0045

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ängslyckan i Järfälla för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ängslyckan i Järfälla för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

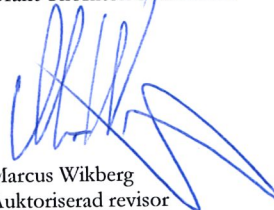
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den 12 april 2022

Grant Thornton Sweden AB



Marcus Wikberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Ängslyckan i Järfälla, Org. Nr. 716420-0045

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ängslyckan i Järfälla, Org. nr. 716420-0045 för år 2021.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 9 april 2022



Marie Carlson

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor

---

# BRF Ängslyckan i Järfälla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Ängslyckan i Järfälla 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)

