

Årsredovisning

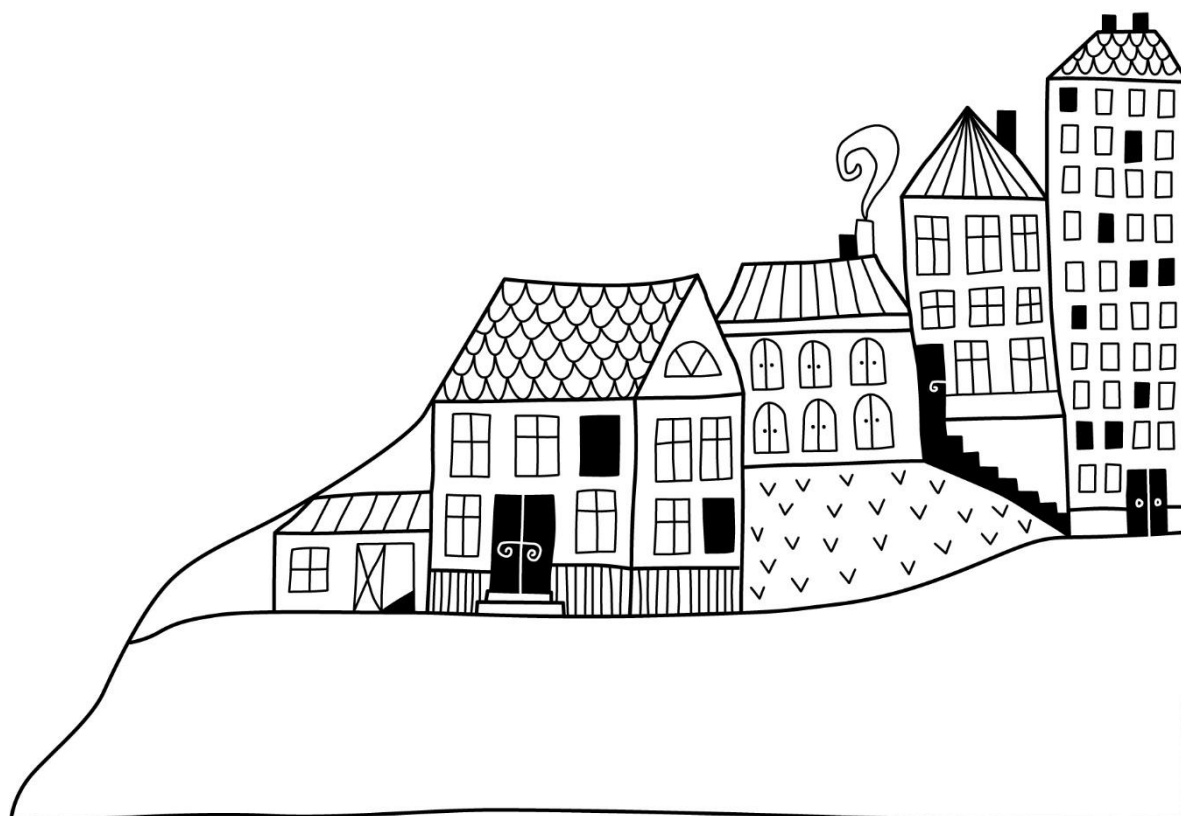
2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Ängslyckan i Järfälla
Org nr: 716420-0045



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ängslyckan i Järfälla
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 977 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 496 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 40 s.k. laddplatser för möjlighet till laddning av elbilar.

Bostäder bostadsrätt	7 651 m ²
Lokaler hyresrätt	354 m ²
Årets taxeringsvärde	134 097 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	134 097 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
APCOA Parking	Parkeringservice
El & Fastighetsservice i Järfälla	Fastighetsskötsel
E.ON	Fastighetsel – elnät
E.ON Värme	Uppvärmning
Hallstaviks Elverk	Fastighetsel – rörlig el
Hissbesiktningar i Sverige	Hissbesiktning
Infometric AB	IMD
Järfälla Kommun	Vatten
Järfälla Kommun	Återvinning hushållsavfall
Malms Trädgårdsanläggningar	Trädgårdsskötsel
Nordic Insupport Nätverksvideo	Kameraövervakning
Micke fönsterputs och städ	Städ
Ragn-Sells	Återvinning källsortering
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Tele2	Digital-TV
Telenor	IT & telefoni
Trygg Hiss	Hisservice

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 483 tkr och planerat underhåll för 244 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 8 989 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 800 tkr (350 kr/m²).

Föreningens samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Genomsnittlig köpeskilling har varit 27 200 kr/kvm.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Byte avloppsstammar och relining i lokaler	213
Byte av armaturer	31



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kaspar Körvits	Ordförande	2024
Ieva Zalitis	Ledamot	2024
Göran Wänglöv	Ledamot	2024
Håkan Elmquist	Ledamot	2025
Parsova Khayatan	Ledamot	2025
Rilke Hofslagare	Ledamot	<i>Avgått</i>

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Söderman	Suppleant	2025
Natalija Karlsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2024
Marie Carlson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Candle		2024
Kajsa Dahl		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 11 % fr.o.m. 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 823 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 739	6 742	6 730	6 733	6 705
Resultat efter finansiella poster	519	1 223	-675	918	1 596
Soliditet %	44	43	41	41	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	92	90	91	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	823	823	823	823	823
Driftkostnader kr/kvm	489	435	677	481	415
Energikostnad kr/kvm	202	188	177	140	145
Sparande kr/kvm	218	281	312	342	405
Skuldsättning kr/kvm	5 387	5 525	5 697	5 939	6 182
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 619	5 762	5 942	6 194	6 447
Räntekänslighet %	6,8	7,0	7,2	7,5	7,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	2 754 956	8 783 734	1 222 965
Disposition enl. årsstämmbeslut				1 222 965	-1 222 965
Reservering underhållsfond			2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-243 566	243 566	
Årets resultat					519 783
Vid årets slut	15 823 307	5 247 696	5 311 390	7 450 265	519 783

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 006 699
Årets resultat	519 783
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	243 566
Summa	7 970 048

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 970 048**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 739 238	6 742 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	354 305	96 140
Summa rörelseintäkter		7 093 543	6 838 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 898 887	-3 472 728
Övriga externa kostnader	Not 5	-465 088	-535 359
Personalkostnader	Not 6	-305 283	-280 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-976 561	-976 561
Summa rörelsekostnader		-5 645 819	-5 265 004
Rörelseresultat		1 447 725	1 573 164
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	107 407	16 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 035 349	-366 228
Summa finansiella poster		-927 942	-350 199
Resultat efter finansiella poster		519 783	1 222 965
Årets resultat		519 783	1 222 965



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	74 401 158	75 355 461
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	182 311	204 568
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		138 201	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 721 670	75 560 029
Summa anläggningstillgångar		74 721 670	75 560 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 693	74 416
Övriga fordringar	Not 11	16 266	120 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	87 819	355 149
Summa kortfristiga fordringar		105 778	550 223
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 886 929	3 061 344
Summa kassa och bank		2 886 929	3 061 344
Summa omsättningstillgångar		3 992 707	3 611 568
Summa tillgångar		78 714 377	79 171 597



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 071 003	21 071 003	
Fond för yttre underhåll	5 311 390	2 754 956	
Summa bundet eget kapital	26 382 393	23 825 959	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 450 265	8 783 734	
Årets resultat	519 783	1 222 965	
Summa fritt eget kapital	7 970 048	10 006 699	
Summa eget kapital	34 352 441	33 832 658	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 906 784	6 100 000
Summa långfristiga skulder		14 906 784	6 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 082 199	37 987 983
Leverantörsskulder		38 284	391 949
Skatteskulder		17 404	10 054
Övriga skulder	Not 15	18 977	22 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 298 288	826 204
Summa kortfristiga skulder		29 455 152	39 238 939
Summa eget kapital och skulder		78 714 377	79 171 597



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	519 783	1 222 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	976 561	976 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 496 344	2 199 525
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	444 445	-180 627
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	121 997	165 216
Kortfristiga placeringar (ökning -, minskning +)	-1 000 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 062 786	2 184 114
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-138 201	0
Investeringar i inventarier	0	-226 826
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 201	-226 826
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 099 000	-1 377 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 099 000	-1 377 500
Årets kassaflöde	-174 415	579 789
Likvidamedel vid årets början	3 061 344	2 481 556
Likvidamedel vid årets slut	2 886 929	3 061 344
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	110
Ventilationssystem	Linjär	30
Laddstationer	Linjär	15
Övervakningskameror	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 296 208	6 296 208
Hyror, lokaler	168 934	160 883
Hyror, garage	136 800	136 900
Hyror, p-platser	157 879	150 436
Rabatter	-20 583	-2 400
Summa nettoomsättning	6 739 238	6 742 027

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter, <i>uthyrning föreningslokal</i>	7 500	4 500
Övriga avgifter, <i>passerbrickor</i>	1 000	1 000
Övriga ersättningar, <i>pant- och överlåtelseavgifter</i>	32 390	21 900
Erhållna statliga bidrag, <i>elstöd</i>	79 879	0
Övriga rörelseintäkter, <i>parkering och påminnelseavgifter</i>	48 797	68 740
Övriga rörelseintäkter, <i>ersättning rättegångskostnader</i>	184 739	0
Summa övriga rörelseintäkter	354 305	96 140

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-243 566	-45 044
Reparationer	-483 379	-420 892
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-175 815	-168 465
Försäkringspremier	-211 416	-183 840
TV	-83 521	-81 003
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 668	-12 688
Serviceavtal, <i>skadedjur och hiss</i>	-24 240	-45 046
Obligatoriska besiktningar	0	-16 875
Bevakningskostnader	-28 245	-12 111
Snö- och halkbekämpning	-138 440	-119 338
Förbrukningsinventarier	-4 961	-38 024
Vatten	-294 187	-298 486
Fastighetsel	-463 098	-478 250
Uppvärmning	-858 347	-723 313
Sophantering och återvinning	-204 653	-183 513
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel, utemiljö och städ</i>	-648 350	-645 838
Summa driftskostnader	-3 898 887	-3 472 728

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsavtal Riksbyggen	-131 198	-124 181
IT-kostnader	-182 484	-174 097
Arvode, yrkesrevisorer	-31 350	-23 500
Övriga försäljningskostnader, <i>påminnelseavgifter</i>	-750	-2 475
Övriga förvaltningskostnader	-32 077	-48 313
Kreditupplysningar	-5 737	-4 237
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 658	-18 337
Kontorsmateriel	-11 094	-10 319
Telefon och porto	-1 185	-1 184
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10 704
Medlems- och föreningsavgifter	-8 050	-7 940
Konsultarvoden	0	-10 156
Bankkostnader	-4 217	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	-19 594	-93 844
Övriga externa kostnader, <i>lägenhetstillsyn</i>	-5 695	-3 973
Summa övriga externa kostnader	-465 088	-535 359

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-157 500	-144 900
Sammanträdesarvoden	-67 000	-58 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 900	-28 600
Övriga personalkostnader, <i>utbildning</i>	0	-500
Sociala kostnader	-48 883	-47 856
Summa personalkostnader	-305 283	-280 356



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-787 684	-787 684
Avskrivningar tillkommande utgifter	-166 619	-166 619
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 703	-10 703
Avskrivning Installationer	-11 555	-11 555
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-976 561	-976 561

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	107 114	15 886
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	128
Övriga ränteintäkter	260	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	107 407	16 029

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 514 002	86 514 002
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	4 998 564	4 998 564
	93 712 566	93 712 566
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 712 566	93 712 566

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 190 773	-16 403 088
Ventilationssystem	-1 166 332	-999 713
	-18 357 105	-17 402 802

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-787 684	-787 760
Årets avskrivning ventilationssystem	-166 619	-166 619
	-954 303	-954 379

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-19 311 408	-18 357 181
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	74 401 158	75 355 461
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	68 535 545	69 323 229
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	3 665 613	3 832 232

Taxeringsvärden

Bostäder	133 200 000	133 200 000
Lokaler	897 000	897 000
Totalt taxeringsvärde	134 097 000	134 097 000
<i>varav byggnader</i>	<i>96 897 000</i>	<i>96 897 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 200 000</i>	<i>37 200 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	53 513	
Installationer	173 313	
	226 826	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	53 513
Installationer	0	173 313
	0	226 826
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	226 826	226 826
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-10 703	0
Installationer	-11 555	0
	-22 257	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	10 703	10 703
Installationer	11 555	11 555
	22 258	22 258
Restvärde enligt plan vid årets slut	182 311	204 568

Varav

Inventarier och verktyg	32 108	42 810
Installationer	150 203	161 758

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 266	221
Övriga kortfristiga fordringar	0	120 438
Summa övriga fordringar	16 266	120 659



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	28 353	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	211 416
Förutbetalda driftkostnader	27 109	24 899
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	47 670
Förutbetald TV-avgift	0	20 855
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	41 963
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 358	8 346
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 819	355 149

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 498	2 509
Företagskonto Swedbank	2 945	10 020
Sparkonto SBAB	2 076 842	675 536
Transaktionskonto Swedbank	803 644	2 373 279
Summa kassa och bank	2 886 929	3 061 344

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	42 988 983	44 087 983
Nästa års omförhandlingar och amortering på långfristiga skulder	-28 082 199	-37 987 983
Långfristig skuld vid årets slut	14 906 784	6 100 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,83%	2024-09-30	3 975 000,00	0,00	0,00	3 975 000,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-03-01	7 802 000,00	0,00	25 000,00	7 777 000,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2024-12-01	6 789 500,00	0,00	1 074 000,00	5 715 500,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2024-12-30	4 514 699,00	0,00	0,00	4 514 699,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2024-12-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2025-12-01	14 906 784,00	0,00	0,00	14 906 784,00
Summa			44 087 983,00	0,00	1 099 000,00	42 988 983,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om totalt 28 082 199 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 536	5 536
Mottagna depositioner	1 200	1 200
Skuld för moms	12 241	16 014
Summa övriga skulder	18 977	22 750

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	97 745	4 236
Upplupna driftskostnader	213 671	37 699
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	62 989	37 788
Upplupna elkostnader	101 617	87 198
Upplupna vattenavgifter	33 281	0
Upplupna värmekostnader	229 614	107 647
Upplupna kostnader för renhållning	16 614	0
Upplupna revisionsarvoden	23 000	14 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	519 758	536 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 298 288	826 204

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	76 243 000	76 243 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kaspar Körvits

Göran Wänglöv

Ieva Zalitis

Parsova Khayatan

Håkan Elmquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Maria Jalkenäs, Grant Thornton AB
Auktoriserad revisor

Marie Carlson
Föreningsvald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514978094

Dokument

231123 Årsredovisning 2023 BRF Ängslyckan i Järfälla
godkänd
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-04-11 14:25:44 CEST (+0200) av Camilla
Zarbell (CZ)
Färdigställt 2024-04-15 07:49:53 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

Kaspar Kõrvits (KK)
kaspar@eesti.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kaspar Kõrvits"
Signerade 2024-04-12 20:25:49 CEST (+0200)

Ieva Zalitis (IZ)
ieva.zalitis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ieva
Zalitis"
Signerade 2024-04-11 14:55:43 CEST (+0200)

Håkan Elmquist (HE)
hakan.elmquist@bahnhof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Håkan Elmquist"
Signerade 2024-04-11 15:30:53 CEST (+0200)

Göran Wänglöv (GW)
wanglof@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Göran Wänglöv"
Signerade 2024-04-13 16:33:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514978094

Parsova Khayatan (PK)
parsova.khayatan@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PARSOVA KHAYATAN"
Signerade 2024-04-11 21:47:34 CEST (+0200)*

Marie Carlson (MC)
marie.carlson@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Evy
Marie Carlson"
Signerade 2024-04-13 16:48:25 CEST (+0200)*

Maria Jalkenäs (MJ)
Grant Thornton AB
maria.jalkenas@se.gt.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Jalkenäs"
Signerade 2024-04-15 07:49:53 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Ängslyckan i Järfälla

Org.nr. 716420 - 0045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Ängslyckan i Järfälla för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Ängslyckan i Järfällas finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed 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.

Styrelsen 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 Bostadsrättsförening Ängslyckan i Järfälla för år 2023 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 Bostadsrättsförening Ängslyckan i Järfälla enligt god revisorssed 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.

Falun, enligt datum som framgår av elektronisk signering.
Grant Thornton Sweden AB

Maria Jalkenäs
Auktoriserad revisor

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, viktiga 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.

Verifikat

Transaktion 09222115557514991868

Dokument

Revisionsberättelse BRF Ängslyckan i Järfälla AB
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-04-11 15:53:55 CEST (+0200) av Camilla Zarbell (CZ)
Färdigställt 2024-04-15 07:51:00 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)
Riksbyggen
camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

Maria Jalkenäs (MJ)
maria.jalkenas@se.gt.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Maria Jalkenäs"
Signerade 2024-04-15 07:51:00 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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

