
Årsredovisning

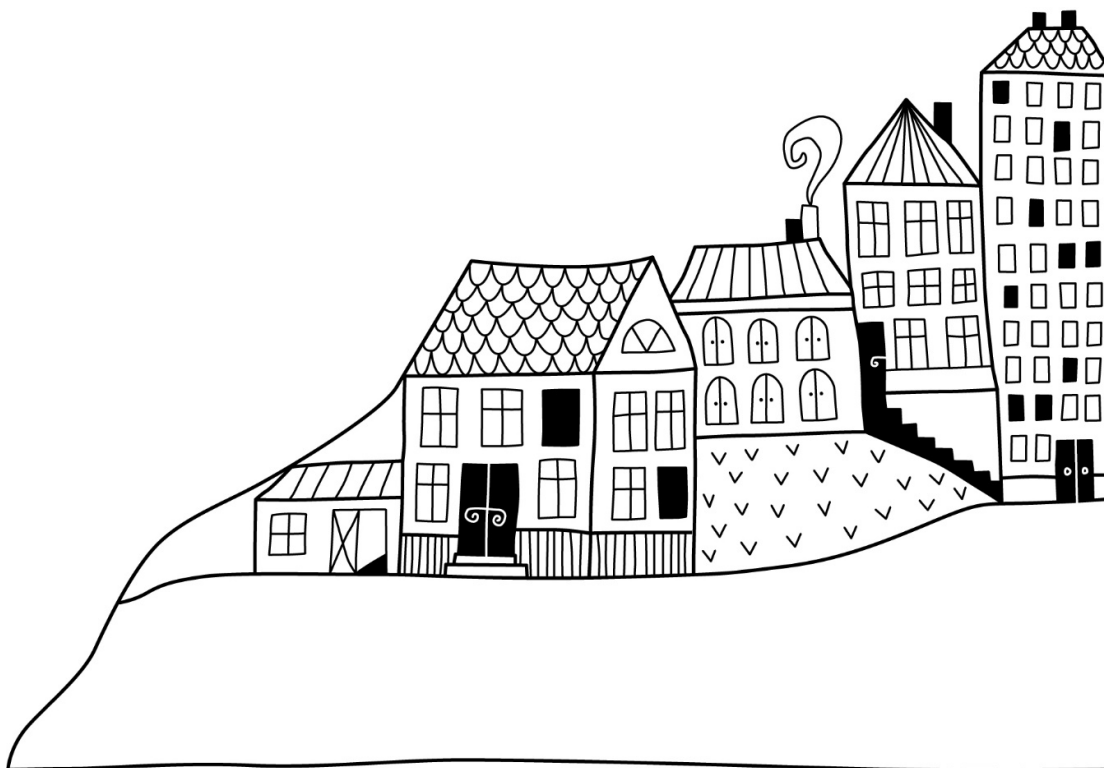
2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Ängslyckan i Järfälla
Org nr: 716420-0045



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ängslyckan i Järfälla
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
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 1 021 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 471 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	341 m ²
Totalt	7 992 m²

Lokalytan har justerats från föregående år för att överensstämja med den area som redovisats i föreningens fastighetstaxering 2025. Ytan är korrigerad utifrån de uppgifter som var registrerade vid tidpunkten för fastighetsdeklarationen och kommer att gälla fram till nästa deklaration 2028.

Årets taxeringsvärde	128 871 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	134 097 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
APCOA Parking	Parkeringservice
El & Fastighetsservice i Järfälla	Fastighetskötsel
E.ON	Fastighetsel – elnät
E.ON Värme	Uppvärmning
Hallstaviks Elverk	Fastighetsel – rörlig el (t.o.m. mars 2025)
Bodens Energi AB	Fastighetsel – rörlig el (fr.o.m. april 2025)
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 435 tkr och planerat underhåll för 240 tkr. 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.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 470 tkr (184 kr/m²) vilket motsvarar den genomsnittliga utgiften per år (2025–2026) enligt senaste uppdatering av underhållsplanen.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Tvättmaskin	55
Stamspolning – lägenheter, tvättstugor och lokaler	117
Uppgradering hårdvara laddboxar	68

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kaspar Körvits	Ordförande	2026
Ieva Zalitis	Ledamot	2026
Simon Quist	Ledamot	2027
Sven Jogenstedt	Ledamot	2027
Kajsa Dahl	Ledamot	2026
Marie Candle	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aleksandra Blazheski	Suppleant 2026
Liselotte Stolpe	Suppleant 2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kungsbron Borevision AB	Extern revisor 2026
Marie Carlsson	Förtroendevald revisor 2026

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Rosander 2026
Daphine Kawino 2026

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 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2026-01-01. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr*	8 010	7 393	6 780	6 769	6 756
Resultat efter finansiella poster tkr*	449	-574	520	1 223	-675
Soliditet %*	43	43	44	43	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	89	92	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	974	911	823	823	823
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	549	515	457	429	399
Energikostnad kr/kvm*	260	241	202	188	176
Sparande kr/kvm*	214	118	218	281	312
Skuldsättning kr/kvm*	5 360	5 370	5 379	5 517	5 689
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 599	5 609	5 619	5 762	5 942
Räntekänslighet %*	5,7	6,2	6,8	7,0	7,2

* obligatoriska nyckeltal

Nyckeltal som redovisas i kr/kvm baseras på föreningens uppdaterade totala intäktsgenererande yta om 7 992 kvm, omfattande både bostäder och lokaler. Ytan har justerats då lokalyta minskats till faktiskt värde vid omräkning i samband med fastighetsdeklarationen. För att säkerställa jämförbarhet mellan åren har tidigare års nyckeltal räknats om utifrån den nya totalytan. Justeringen påverkar endast nyckeltal som baseras på totalyta och innebär inga ändringar i tidigare års resultat- eller balansposter.

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) delat med 100. 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	7 480 770	5 800 668	-574 018
Disposition enl. årsstämmobeslut				-574 018	574 018
Reservering underhållsfond			1 469 601	-1 469 601	
Ianspråktagande av underhållsfond			-240 400	240 400	
Årets resultat					449 416
Vid årets slut	15 823 307	5 247 696	8 709 971	3 997 449	449 416

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 226 650
Årets resultat	449 416
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 469 601
Årets ianspråktagande av underhållsfond	240 400
Summa	4 446 864

Att balansera i ny räkning i kr

4 446 864

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 009 689	7 393 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 378	139 208
Summa rörelseintäkter		8 031 066	7 532 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 628 647	-4 616 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 789	-511 588
Personalkostnader	Not 6	-309 232	-311 260
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 021 368	-1 021 368
Summa rörelsekostnader		-6 273 036	-6 461 077
Rörelseresultat		1 758 031	1 071 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	70 590	100 564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 379 205	-1 745 940
Summa finansiella poster		-1 308 615	-1 645 377
Resultat efter finansiella poster		449 416	-574 018
Årets resultat		449 416	-574 018

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	72 492 552	73 446 855
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	496 257	563 322
Summa materiella anläggningstillgångar		72 988 809	74 010 177
Summa anläggningstillgångar		72 988 809	74 010 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 530	120
Övriga fordringar	Not 11	13 937	16 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	239 446	223 874
Summa kortfristiga fordringar		254 913	240 636
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 470 251	3 480 857
Summa kassa och bank		5 470 251	3 480 857
Summa omsättningstillgångar		5 725 164	3 721 493
Summa tillgångar		78 713 973	77 731 669

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	21 071 003	21 071 003	
Fond för yttre underhåll	8 709 971	7 480 770	
Summa bundet eget kapital	29 780 974	28 551 773	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 997 449	5 800 668	
Årets resultat	449 416	-574 018	
Summa fritt eget kapital	4 446 864	5 226 650	
Summa eget kapital	34 227 838	33 778 423	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 758 784	0
Summa långfristiga skulder		32 758 784	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 082 199	42 914 983
Leverantörsskulder		584 449	329 594
Skatteskulder		15 694	20 983
Övriga skulder	Not 15	46 207	19 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	998 801	667 872
Summa kortfristiga skulder		11 727 350	43 953 246
Summa eget kapital och skulder		78 713 973	77 731 669

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 758 031	1 071 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 021 368	1 021 368
	2 779 399	2 092 727
Erhållen ränta	70 590	128 917
Erlagd ränta	-1 259 393	-1 812 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 590 596	409 028
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-14 278	-163 210
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	487 076	-268 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 063 394	-22 197
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-309 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-309 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-74 000	-74 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-74 000	-74 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 989 394	-406 072
Likvida medel vid årets början	3 480 857	3 886 929
Likvida medel vid årets slut	5 470 251	3 480 857

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Från och med nästa räkenskapsår kommer årsredovisningen att upprättas enligt K3 (BFNAR 2012:1), i enlighet med Bokföringsnämndens beslut att K2 (BFNAR 2016:10) inte längre får tillämpas av bostadsrättsföreningar för räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Årsavgiften avser att täcka föreningens kostnader för drift, underhåll, administration och kapitalkostnader. Vatten, värme, sophantering, fastighetsel, försäkringar samt TV/bredband ingår i årsavgiften. Individuell elförbrukning debiteras separat.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Ventilationssystem	Linjär	30
Gemensam el-mätare (IMD)	Linjär	10
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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 198 620	6 873 108
Hyrer, lokaler	187 208	185 136
Hyrer, garage	142 400	139 700
Hyrer, p-platser	228 555	162 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 400	-17 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 200	-2 000
Rabatter	0	-64 610
Elavgifter	254 350	93 493
Övriga lokalintäkter, uthyrning föreningslokal	9 000	3 000
Övriga avgifter, passerbrickor	2 250	1 250
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	12 906	19 651
Summa nettoomsättning	8 009 689	7 393 228

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Erhållna kommunala bidrag	20 958	0
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter	420	900
Övriga rörelseintäkter, parkeringshyra externt bolag*	0	49 114
Försäkringsersättningar	0	89 194
Summa övriga rörelseintäkter	21 378	139 208

*Redovisas fr.o.m. detta räkenskapsår under not 2 Hyror p-platser.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-240 401	-497 800
Reparationer	-434 943	-634 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 730	-180 120
Försäkringspremier	-254 528	-243 129
TV- och bredbandsavgifter	-265 221	-86 641
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 190	0
Serviceavtal	-37 849	-69 393
Obligatoriska besiktningar	-83 004	-20 475
Bevakningskostnader	-13 624	-16 791
Snö- och halkbekämpning	-67 965	-47 405
Statuskontroll, lägenhetstillsyner	-1 412	-4 166
Förbrukningsinventarier	-38 139	-2 176
Vatten	-440 084	-365 110
Fastighetsel	-738 778	-679 998
Uppvärmning	-900 162	-879 847
Sophantering och återvinning	-223 160	-200 655
Förvaltningsarvode drift, fastighetsskötsel, utemiljö och drift	-692 458	-688 462
Summa driftskostnader	-4 628 647	-4 616 861

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsavtal Riksbyggen	-191 638	-190 698
IT-kostnader	-17 948	-191 318
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-34 482
Övriga försäljningskostnader	0	-375
Övriga förvaltningskostnader	-21 965	-37 414
Kreditupplysningar, inkasso och påminnelseavgifter	-2 822	-4 112
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 142	-19 647
Kontorsmateriel	-11 355	-11 725
Telefon och porto	-12 383	-9 194
Medlems- och föreningsavgifter	-8 050	-8 050
Bankkostnader	-5 236	-4 574
Summa övriga externa kostnader	-313 789	-511 588

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-173 838	-171 900
Sammanträdesarvoden	-45 000	-49 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 300	-30 050
Sociala kostnader	-63 094	-59 810
Summa personalkostnader	-309 232	-311 260

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-787 684	-787 684
Avskrivningar tillkommande utgifter	-166 619	-166 619
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 703	-10 703
Avskrivning Installationer	-56 362	-56 362
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 021 368	-1 021 368

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	70 319	99 994
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	138	194
Övriga ränteintäkter	132	376
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	70 590	100 564

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	-18 766 141	-17 978 457
Ventilationssystem	-1 499 570	-1 332 951
	-20 265 711	-19 311 408
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	-21 220 014	-20 265 787
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 492 552	73 446 855
Varav		
Byggnader	66 960 176	67 747 861
Mark	2 200 000	2 200 000
Ventilationssystem	3 332 375	3 498 994
Taxeringsvärden		
Bostäder	128 000 000	133 200 000
Lokaler	871 000	897 000
Totalt taxeringsvärde	128 871 000	134 097 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 871 000</i>	<i>96 897 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>37 200 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	53 513	53 513
Installationer	621 389	173 313
	674 902	226 826
Årets anskaffningar		
Installationer	0	448 076
	0	448 076
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	674 902	674 902
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-32 108	-21 405
Installationer	-79 472	-23 109
	-111 580	-44 515
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 703	-10 703
Installationer	-56 362	-56 362
	-67 065	-67 065
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-42 810	-32 108
Installationer	-135 834	-79 472
	-178 645	-111 580
Restvärde enligt plan vid årets slut	496 257	563 322
Varav		
Övervakningskameror	10 703	21 405
Laddstationer	127 094	138 648
IMD gemensam el	358 461	403 268

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 771	16 642
Fordringar hos leverantörer	166	0
Summa övriga fordringar	13 937	16 642

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	106 369	105 611
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 313	12 567
Förutbetald tv-och bredbandsavgift	81 459	65 931
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 772
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 305	34 993
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 446	223 874

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 375	3 498
Företagskonto Swedbank	3 023	3 837
Sparkonto SBAB	2 526 448	2 486 021
Transaktionskonto Swedbank	2 938 405	987 501
Summa kassa och bank	5 470 251	3 480 857

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	42 840 983	42 914 983
Nästa års omförhandlingar och amortering på långfristiga skulder	-10 082 199	-42 914 983
Långfristig skuld vid årets slut	32 758 784	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,88%	2026-03-30	4 514 699,00	0,00	0,00	4 514 699,00
STADSHYPOTEK	2,39%	2026-10-30	5 641 500,00	0,00	-74 000,00	5 567 500,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2028-09-01	7 777 000,00	0,00	0,00	7 777 000,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2027-03-30	6 100 000,00	0,00	0,00	6 100 000,00
STADSHYPOTEK	2,54%	2027-09-30	3 975 000,00	0,00	0,00	3 975 000,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2027-12-01	7 453 392,00	0,00	0,00	7 453 392,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2029-12-01	7 453 392,00	0,00	0,00	7 453 392,00
Summa			42 914 983,00	0,00	-74 000,00	42 840 983,00

* Räntesatser per 2025-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån i tabellen 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

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	25 241	0
Medlemmarnas reparationsfonder	5 536	5 536
Mottagna depositioner	1 200	1 200
Skuld för moms	14 230	13 078
Summa övriga skulder	46 207	19 814

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	150 882	31 070
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 631
Upplupna elkostnader	78 641	79 143
Upplupna värmekostnader	109 364	112 833
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	10 019
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	636 882	405 177
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	998 801	667 872

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-16

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av den digitala signaturen.

Kaspar Körvits

Ieva Zalitis

Simon Quist

Kajsa Dahl

Sven Jogenstedt

Marie Candle

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Andreas Holman
Extern revisor
Kungsbron Borevision AB

Marie Carlson
Förtroendevald revisor
BRF Ängslyckan i Järfälla



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



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575315839

Dokument

Årsredovisning 2025 - 231123

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2026-04-14 10:48:02 CEST (+0200) av Camilla Zarbell (CZ)

Färdigställt 2026-04-16 14:56:04 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 2026-04-14 20:30:53 CEST (+0200)

Ieva Zalitis (IZ)

ieva.zalitis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ieva

Zalitis"

Signerade 2026-04-14 19:55:26 CEST (+0200)

Kajsa Dahl (KD)

kajsa.dahl59@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Märta Anna-Karin Kajsa Dahl"

Signerade 2026-04-14 12:01:31 CEST (+0200)

Marie Candle (MC1)

imcandle@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIE CANDLE"

Signerade 2026-04-14 16:34:35 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575315839

Simon Quist (SQ)
simon@quistan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Simon Emanuel Quist"
Signerade 2026-04-15 14:32:54 CEST (+0200)

Sven Jogenstedt (SJ)
sven.jogenstedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN
JOGENSTEDT"
Signerade 2026-04-14 11:42:25 CEST (+0200)

Marie Carlson (MC2)
marie.carlson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Evy
Marie Carlson"
Signerade 2026-04-15 17:59:06 CEST (+0200)

Andreas Holman (AH)
andreas.holman@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Mats Jacob Holman"
Signerade 2026-04-16 14:56:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>

