



Årsredovisning 2023



Brf Ängsbacken 1:62

Org nr 769631-1047

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsbacken 1:62, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 december 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Venngarn 1:62 i Sigtuna kommun.

Fastigheten består av fyra småhusenheter och en hyreshusenhet som är sammanbyggda.

Den totala boarean (BOA) uppgår till 656 kvm fördelat på tolv lägenheter.

Tomtmarkens storlek är 4 667 kvm. Byggnadsåret är 1979. På hyreshusedelen är värdeåret 2016 och på småhusdelen värdeåret 1979. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning (kvm):

Lägenhet	BOA	BIA	Total area
1	50	21	71
2	50	27	77
3	50	21	71
4	50	27	77
5	56	56	112
6	58	58	116
7	58	0	58
8	56	0	56
9	58	0	58
10	58	0	58
11	56	0	56
12	56	0	56
Total	656	210	866
Gemensamt			96
Hela huset			962

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Venngarn samfällighetsförening som hanterar gemensamma vägar och vatten, kommunalt avlopp.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2023-05-24 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Stina Engström	(Ordförande)
	Marianne Mathisen	
	Anna Hjort	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten.

Revisor

Matfors Redovisningsbyrå AB med Per Erik Jansson som huvudansvarig.

Yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske med 45 606 kr år 2023 vilket är 0,3% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 december 2015.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 864 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetensavgiften är överklagad hos Skatteverket för år 2023. Preliminärt belopp för hela bostadsrättsföreningen är 70 279 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 15 202 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 307 000 kr och markvärdet är 3 895 000 kr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan upprättades i november 2023.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av bergvärmepump genomfördes under våren och därmed är föreningen inte längre knuten till tidigare fjärrvärmeförsörjning.

Under hösten beställdes en underhållsplan av en byggkonsultfirma. En omfattande kontrollbesiktning av fastigheten har genomförts som grund till underhållsplanen.

Föreningen har tagit beslut om att byta ekonomisk förvaltare. Bytet gäller från och med 1 januari 2024 och innebär ingen kostnadsförändring.

Slutligen fattades beslut om höjda avgifter i syfte att möta upp ökade utgifter i samband med ränteförändringar samt underhåll.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 17 (15) medlemmar. Under året har 2 överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	638	591	559	556
Resultat efter finansiella poster	-293	-89	-103	-149
Soliditet (%)	71,1	75,1	75,3	75,6
Fastighetslån /kvm upplåten med bostadsrätt	13 344	10 876	10 986	10 832
Fastighetslån/kvm	9 099	7 416	7 491	7 453
Årsavgifter/kvm (kr)	864	803	803	796
Sparande/kvm	0	114	98	47
Räntekänslighet (%)	15	14	14	14
Energikostnad/kvm	196	240	272	258
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	89	89	95

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Sparande/kvm

Justerat resultat (Årets resultat+ årets avskrivningar+kostnadsfört planerat underhåll+ väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten- väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikosnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 591 000	171 630	-1 318 319	-89 402	22 354 909
Disposition av föregående års resultat:		45 606	-135 008	89 402	0
Årets resultat				-293 365	-293 365
Belopp vid årets utgång	23 591 000	217 236	-1 453 327	-293 365	22 061 544

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 453 327
årets förlust	-293 365
	-1 746 692

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	45 606
ianspråkta ur underhållsfond	-38 288
i ny räkning överföres	-1 754 010
	-1 746 692

Upplysning om förlust

Föreningen har investerat i bergvärme och tagit upp nya lån. Räntekostnaderna ökar och föreningen har höjt avgifterna för att täcka upp de ökade kostnaderna.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	638 318	590 932
Övriga rörelseintäkter		5 217	0
Summa rörelseintäkter		643 535	590 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-346 497	-323 308
Övriga externa kostnader	4	-210 937	-76 367
Avskrivningar		-241 599	-199 089
Summa rörelsekostnader		-799 033	-598 764
Rörelseresultat		-155 498	-7 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 341	-81 582
Summa finansiella poster		-137 867	-81 570
Resultat efter finansiella poster		-293 365	-89 402
Årets resultat		-293 365	-89 402

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 084 573	29 278 913
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 529 052	39 336
Summa materiella anläggningstillgångar		30 613 625	29 318 249
Summa anläggningstillgångar		30 613 625	29 318 249
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 309	0
Övriga fordringar	7	244 055	395 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	6 463	32 562
Summa kortfristiga fordringar		260 827	428 302
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		164 240	571
Summa kassa och bank		164 240	571
Summa omsättningstillgångar		425 067	428 873
SUMMA TILLGÅNGAR		31 038 692	29 747 122

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 591 000	23 591 000
Fond för yttre underhåll		217 236	171 630
Summa bundet eget kapital		23 808 236	23 762 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 453 327	-1 318 319
Årets resultat		-293 365	-89 402
Summa fritt eget kapital		-1 746 692	-1 407 721
Summa eget kapital		22 061 544	22 354 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 968 546	7 062 546
Summa långfristiga skulder		4 968 546	7 062 546
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 785 000	72 000
Leverantörsskulder		16 035	87 532
Skatteskulder		70 279	77 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	137 288	93 069
Summa kortfristiga skulder		4 008 602	329 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 038 692	29 747 122

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-293 364	-89 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	241 599	199 089
Förändring skatteskuld/fordran	-6 787	60 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-58 552	169 880
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	76 351	-70 597
Förändring av kortfristiga skulder	-27 279	39 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 480	138 430
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 536 975	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 536 975	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skulder till kreditinstitut	1 619 000	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 619 000	-72 000
Årets kassaflöde	72 545	66 430
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	323 934	257 504
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	396 479	323 934

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	566 818	526 490
P-plats	28 800	28 800
Elavgifter	42 701	35 642
	638 319	590 932

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	9 163	1 250
Kostnader i samband med städdagar	86	0
Besiktningkostnader	0	1 923
Gemensamhetsanläggning	30 631	30 412
Reparationer	44 845	22 116
Planerat underhåll	38 288	0
Fastighetsel	107 292	67 846
Uppvärmning	40 171	121 202
Vatten och avlopp	41 435	41 972
Avfallshantering	15 719	14 361
Försäkringskostnader	13 497	12 650
Bredband	732	732
Förbrukningsmaterial	4 638	8 844
	346 497	323 308

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	70 279	8 874
Porto	194	0
Revisionsarvode	4 420	4 000
Ekonomisk förvaltning	35 927	40 957
Bankkostnader	33 480	360
Konsultarvoden	0	15 000
Gåvor	1 305	0
Övriga poster	60 120	3 046
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	4 190	4 130
Reparationer	1 022	0
	210 937	76 367

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 600 000	30 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 600 000	30 600 000
Ingående avskrivningar	-1 321 087	-1 126 747
Årets avskrivningar	-194 340	-194 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 515 427	-1 321 087
Utgående redovisat värde	29 084 573	29 278 913

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 494	47 494
Inköp	1 536 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 584 469	47 494
Ingående avskrivningar	-8 158	-3 409
Årets avskrivningar	-47 259	-4 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 417	-8 158
Utgående redovisat värde	1 529 052	39 336

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 815	12 708
Avräkningskonto förvaltare	232 240	323 364
Skattefodran	0	59 668
	244 055	395 740

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalad medlemsavgift	4 190	4 190
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	0	7 125
Förutbetalad fastighetsförsäkring	2 273	2 131
Förutbetalad gemensamhetsanläggning	0	8 020
Förutbetalad vatten och avloppskostnad	0	11 095
	6 463	32 561

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank, 2857357541	1,190	2025-03-25	3 277 546	3 349 546
Swedbank, 2953497183	1,090	2024-03-25	3 785 000	3 785 000
Swedbank 2955280371	4,35	2025-11-25	1 691 000	0
			8 753 546	7 134 546
Kortfristig del			3 785 000	72 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	27 773	14 196
Fastighetsel	23 166	13 015
Fjärrvärme	0	22 887
Vatten- och avlopp	12 500	0
Förutbetalda avgifter och hyror	69 848	42 971
Gemensamhetsanläggning	4 000	0
	137 287	93 069

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 817 000	7 253 000
	8 817 000	7 253 000

Sigtuna den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stina Engström
Ordförande

Marianne Mathisen

Anna Hjort

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Erik Jansson
Revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Ängsbacken_1:62.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-14 10:52:14

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Hjort (19830801XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 19:09:34
 Marianne Mathisen (19621204XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-13 09:07:28
 Per Erik Jansson (19550612XXXX) Revisor	2024-04-14 10:52:13
 STINA ENGSTRÖM (19881022XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-12 17:15:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Ängsbacken_1:62.pdf (392266 byte)

888AF1DF94CFF00C86EBC6FABCF1AAC0ABDB125CF65658D8787318DF8DDEB80E7B64F516ABAD99102E36
56CDB81EEE199FD55BB60995AA4750EC7B9AAECE631B

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Brf Ängsbacken 1:62

Org.nr 769631-1047

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2023 i Bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 14 april 2024



Per Erik Jansson

Revisor