



Årsredovisning 2022



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 2022.

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 11 december 2018.

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 2022-05-18 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Hjort	(Ordförande)
	Marianne Mathisen	
	Stina Engström	
	Line Dovebris	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 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 2022 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 803 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetensavgiften är 8 874 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Möjlighet att byta värmesystem har undersökts och tillstånd för bergvärmeinstallation har anskaffats. Avgiftshöjningar har diskuterats, i syfte att möta upp ökade utgifter i samband med framtida ränteförändringar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 15 medlemmar. Under året har inga överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	591	559	556	440
Resultat efter finansiella poster	-89	-103	-149	-313
Soliditet (%)	75,1	75,3	75,6	75,3
Fastighetslån/kvm (kr)	10 876	10 986	10 832	10 864
Årsavgifter/kvm (kr)	803	803	796	621

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

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 591 000	143 025	-1 186 657	-103 057	22 444 311
Disposition av föregående års resultat:		28 605	-131 662	103 057	0
Årets resultat				-89 402	-89 402
Belopp vid årets utgång	23 591 000	171 630	-1 318 319	-89 402	22 354 909

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 318 319
årets förlust	-89 402
	-1 407 721

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	45 606
i ny räkning överföres	-1 453 327
	-1 407 721

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

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	590 932	559 232
Övriga rörelseintäkter		0	792
Summa rörelseintäkter		590 932	560 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-323 308	-327 013
Övriga externa kostnader	4	-76 367	-49 601
Avskrivningar		-199 089	-197 749
Summa rörelsekostnader		-598 764	-574 363
Rörelseresultat		-7 832	-14 339
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 582	-88 718
Summa finansiella poster		-81 570	-88 718
Resultat efter finansiella poster		-89 402	-103 057
Årets resultat		-89 402	-103 057

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 278 913	29 473 253
Inventarier, verktyg och installationer	6	39 336	44 085
Summa materiella anläggningstillgångar		29 318 249	29 517 338
Summa anläggningstillgångar		29 318 249	29 517 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	395 740	270 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 562	21 566
Summa kortfristiga fordringar		428 302	291 776
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		571	71
Summa kassa och bank		571	71
Summa omsättningstillgångar		428 873	291 847
SUMMA TILLGÅNGAR		29 747 122	29 809 185

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 591 000	23 591 000
Fond för yttre underhåll		171 630	143 025
Summa bundet eget kapital		23 762 630	23 734 025
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 318 319	-1 186 657
Årets resultat		-89 402	-103 057
Summa fritt eget kapital		-1 407 721	-1 289 714
Summa eget kapital		22 354 909	22 444 311
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 062 546	7 134 546
Summa långfristiga skulder		7 062 546	7 134 546
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	72 000	72 000
Leverantörsskulder		87 532	35 020
Skatteskulder		77 066	16 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	93 069	106 435
Summa kortfristiga skulder		329 667	230 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 747 122	29 809 185

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

	2022	2021
Årsavgifter	526 490	527 244
P-plats	28 800	28 800
Elavgifter	35 642	3 188
	590 932	559 232

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	1 250	0
Besiktningkostnader	1 923	3 780
Gemensamhetsanläggning	30 412	26 000
Reparationer	22 116	156
Fastighetsel	67 846	97 547
Uppvärmning	121 202	121 437
Vatten och avlopp	41 972	42 786
Avfallshantering	14 361	12 921
Försäkringskostnader	12 650	16 688
Bredband	732	567
Förbrukningsinventarier	0	2 079
Förbrukningsmaterial	8 844	3 053
	323 308	327 014

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	8 874	8 524
Porto	0	350
Revisionsarvode	4 000	4 000
Ekonomisk förvaltning	40 957	26 756
Bankkostnader	360	860
Konsultarvoden	15 000	0
Övriga poster	3 046	4 865
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	4 130	4 090
Reparationer	0	156
	76 367	49 601

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 600 000	30 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 600 000	30 600 000
Ingående avskrivningar	-1 126 747	-932 407
Årets avskrivningar	-194 340	-194 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 321 087	-1 126 747
Utgående redovisat värde	29 278 913	29 473 253

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 494	
Inköp		47 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 494	47 494
Ingående avskrivningar	-3 409	
Årets avskrivningar	-4 749	-3 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 158	-3 409
Utgående redovisat värde	39 336	44 085

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	12 708	903
Avräkningskonto förvaltare	323 364	257 434
Skattefodran	59 668	0
Momsfodran	0	11 873
	395 740	270 210

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald medlemsavgift	4 190	4 130
Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 125	0
Förutbetald fastighetsförsäkring	2 131	1 991
Förutbetald gemensamhetsanläggning	8 020	6 353
Förutbetald vatten och avloppskostnad	11 095	9 093
	32 561	21 567

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank, 2857357541	1,190	2025-03-25	3 349 546	3 421 546
Swedbank, 2953497183	1,090	2024-03-25	3 785 000	3 785 000
			7 134 546	7 206 546
Kortfristig del			72 000	72 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	14 196	14 345
Fastighetsel	13 015	11 239
Fjärrvärme	22 887	37 018
Förutbetalda avgifter och hyror	42 971	43 832
	93 069	106 434

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	7 253 000	7 253 000
	7 253 000	7 253 000

Sigtuna

Anna Hjort
Ordförande

Marianne Mathisen

Stina Engström

Line Dovebris

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Erik Jansson
Revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Ängsbacken_1:62.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-19 12:47:13

Dokumentet är undertecknat av:

 Marianne Mathisen (19621204XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 09:49:29
 Gry Line Margareta Dovebris (19811227XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 17:29:55
 Anna Hjort (19830801XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 10:11:26
 Per Erik Jansson (19550612XXXX) Revisor	2023-04-19 12:47:13
 STINA ENGSTRÖM (19881022XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 18:01:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Ängsbacken_1:62.pdf (260795 byte)

8BDD9AD7F2E4B059D96AF2ED5F13BFA9971A3552F724ED813099B81887FF2739951AC9F923F6B778DF71
F5415AB566C47D1CA3DBB60A0E8A4FA1919FF8A40F3B

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