

Årsredovisning
för
Brf Ängsbacken 1:62
769631-1047

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Ängsbacken 1:62 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 27 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 27 maj 2026



Angelina Rönngren

Årsredovisning
för
Brf Ängsbacken 1:62

769631-1047

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Ängsbacken 1:62 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter 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 hyreshusdelen är värdeåret 2025 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 Damando AB.

Gemensamhetsanläggningar

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2025-05-27 haft följande sammansättning:

Ledamöter	
Angelina Rönngren	(Ordförande)
Marianne Mathisen	
Anders Skarman	

Revisor

Jonathan Sandberg valdes på ordinarie föreningsstämma den 2025-05-27 till revisor.

Yttre fond

Det föreslås en avsättning om 270 000 kr till Yttre fond. Denna avsättning baseras på den antagna underhållsplanen och säkerställer medel för kommande planerade underhållsåtgärder.

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 1 273 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetensavgiften för hela bostadsrättsföreningen är 74 755 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 15 722 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 048 000 kr och markvärdet är 2 674 000 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.

Föreningen har sitt säte i SIGTUNA.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört underhåll och breddat parkeringsplatser, samt upprättat två parkeringsplatser för besökande.

Styrelsen beslutade att höja avgiften för att fortsätta upprätthålla ett positivt kassaflöde och täcka framtida uppkomna utgifter vid inköp av t.ex gräsklippning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 17 (17) medlemmar. Under året har inga överlåtelser skett. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	951	819	638	591
Resultat efter finansiella poster	8	-337	-293	-89
Soliditet (%)	71	71	71	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 273	1 061	864	803
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 152	13 207	13 344	10 876
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 152	13 207	13 344	10 876
Sparande per kvm (kr/kvm)	413	-112	-137	167
Räntekänslighet (%)	10	12	15	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	248	265	288	352
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	85	88	89

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 591 000	224 554	-1 754 010	-336 553	21 724 991
Disposition av föregående års resultat:		270 000	-606 553	336 553	0
Årets resultat				8 224	8 224
Belopp vid årets utgång	23 591 000	494 554	-2 360 563	8 224	21 733 215

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 360 562
årets vinst	8 224
	-2 352 338

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	270 000
i ny räkning överföres	-2 622 338
	-2 352 338

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	951 028	819 070
Övriga rörelseintäkter		585	135
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		951 613	819 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-245 259	-397 658
Övriga externa kostnader	4	-160 187	-247 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-262 856	-262 856
Summa rörelsekostnader		-668 302	-908 144
Rörelseresultat		283 311	-88 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 196	-247 834
Summa finansiella poster		-275 087	-247 614
Resultat efter finansiella poster		8 224	-336 553
Resultat före skatt		8 224	-336 553
Årets resultat		8 224	-336 553

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 695 891	28 890 232
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 392 022	1 460 537
Summa materiella anläggningstillgångar		30 087 913	30 350 769
Summa anläggningstillgångar		30 087 913	30 350 769
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 190	25 732
Övriga fordringar		13 490	9 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	6 520
Summa kortfristiga fordringar		19 680	41 820
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		515 163	366 179
Summa kassa och bank		515 163	366 179
Summa omsättningstillgångar		534 843	407 999
SUMMA TILLGÅNGAR		30 622 756	30 758 768

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 591 000	23 591 000
Fond för yttre underhåll		494 554	224 554
Summa bundet eget kapital		24 085 554	23 815 554
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 360 562	-1 754 009
Årets resultat		8 224	-336 553
Summa fritt eget kapital		-2 352 338	-2 090 562
Summa eget kapital		21 733 216	21 724 992
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 972 546	0
Summa långfristiga skulder		6 972 546	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 655 000	8 663 546
Leverantörsskulder		6 769	107 384
Skatteskulder		134 287	137 030
Övriga skulder		68	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	120 870	125 816
Summa kortfristiga skulder		1 916 994	9 033 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 622 756	30 758 768

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	8 224	-336 553
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	262 856	262 856
Betald skatt	-2 743	66 751

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

268 337 -6 946

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	22 140	-13 233
Förändring av kortfristiga skulder	-105 493	79 878

Kassaflöde från den löpande verksamheten

184 984 59 699

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-36 000	-90 000
---	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-36 000 -90 000

Årets kassaflöde

148 984 -30 301

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	366 179	396 480
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

515 163 366 179

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	50/15/10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	-835 208	-696 007
P-platser	-57 600	-57 600
Elavgifter	-58 220	-65 463
	-951 028	-819 070

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	15 794	39 160
Besiktningsskostnader	0	19 813
Gemensamhetsanläggning	32 260	38 236
Reparationer	0	94 195
Fastighetsel	121 100	137 389
Vatten och avlopp	41 700	36 615
Avfallshantering	16 883	16 680
Försäkringskostnader	16 972	13 922
Övriga driftskostnader	549	1 648
	245 258	397 658

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	74 755	73 657
Revisionsarvode	0	5 625
Ekonomisk förvaltning	68 355	57 362
Bankkostnader	3 789	3 590
Konsultarvoden	0	34 625
Övriga externa kostnader	13 288	72 771
	160 187	247 630

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 600 000	30 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 600 000	30 600 000
Ingående avskrivningar	-1 709 768	-1 515 427
Årets avskrivningar	-194 341	-194 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 904 109	-1 709 768
Utgående redovisat värde	28 695 891	28 890 232

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 584 469	1 584 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 584 469	1 584 469
Ingående avskrivningar	-123 932	-55 417
Årets avskrivningar	-68 515	-68 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 447	-123 932
Utgående redovisat värde	1 392 022	1 460 537

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank, 2857357541	3,08	2027-03-25	3 187 546	3 205 546
Swedbank, 2953497183	3,16	2028-03-24	3 785 000	3 785 000
Swedbank 2955280371	2,48	2026-02-28	1 655 000	1 673 000
			8 627 546	8 663 546
Kortfristig del av långfristig skuld			1 655 000	3 785 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

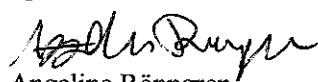
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	5 518	14 325
Fastighetsel	8 218	8 612
Vatten- och avlopp	10 351	10 178
Förutbetalda avgifter och hyror	78 229	74 401
Gemensamhetsanläggning	18 554	18 300
	120 870	125 816

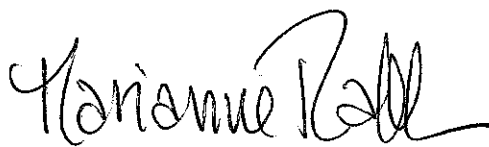
Not 11 Ställda säkerheter

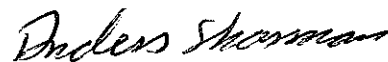
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 817 000	8 817 000
	8 817 000	8 817 000

Årsredovisningen beslutades den 21 april 2026

Sigtuna den


Angelina Rönngren
Ordförande


Marianne Mathisen


Anders Skarman

Min revisionsberättelse har lämnats


Jonathan Sandberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängsbacken 1:62 (organisationsnummer: 769631-1047)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ängsbacken 1:62 för räkenskapsåret 2025.

Granskningen har utförts i enlighet med god revisionssed i bostadsrättsföreningar. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har granskat ett urval av underlagen för räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

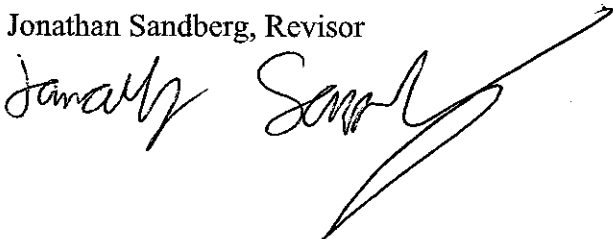
Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Jag tillstyrker även att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2026-04-28

Jonathan Sandberg, Revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jonathan Sandberg', followed by a long, sweeping horizontal stroke.