

2022  
ÅRSREDOVISNING  
Bostadsrättsförening  
Ängslyckan 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Ängslyckan 1 med säte i Enköping org.nr. 769631-6046 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-12-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| GÅNSTA 3:18            | 2016-01-01    | 2016                 |
| GÅNSTA 3:19            | 2016-01-01    | 2016                 |
| GÅNSTA 3:20            | 2016-01-01    | 2016                 |
| GÅNSTA 3:21            | 2016-01-01    | 2017                 |
| <b>Totalt 4 objekt</b> |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg och Partners. I försäkring ingår styreleansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 80                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 10400                    |
| <b>Totalt 80 objekt</b> |                                       | <b>10400</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 80 st 5 rok.

## Föreningen äger dessutom

| Namn                  | Typ          | Org. Nr     | Andel   | Ändamål                                |
|-----------------------|--------------|-------------|---------|----------------------------------------|
| Enköping Gånsta GA:30 | G:A          | 717919-3151 | 20 / 80 | Grönområde med gångvägar och lekplats. |
| Enköping Gånsta S:8   | Samfällighet | 717919-3151 | 25      | Gemensam mark                          |
| Enköping Gånsta GA:30 | G:A          | 717919-3151 | 18 / 80 | Grönområde med gångvägar och lekplats. |
| Enköping Gånsta S:8   | Samfällighet | 717919-3151 | 25      | Gemensam mark                          |
| Enköping Gånsta GA:30 | G:A          | 717919-3151 | 22 / 80 | Grönområde med gångvägar och lekplats. |
| Enköping Gånsta S:8   | Samfällighet | 717919-3151 | 25      | Gemensam mark                          |
| Enköping Gånsta GA:30 | G:A          | 717919-3151 | 20 / 80 | Grönområde med gångvägar och lekplats. |
| Enköping Gånsta S:8   | Samfällighet | 717919-3151 | 25      | Gemensam mark                          |

## Totalt 8 objekt

## Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       |
|--------------------|------------|
| Maria Lindås       | Ordförande |
| Karin Tempelman    | Ledamot    |
| Simon Andersson    | Ledamot    |
| Katja Törmänen     | Ledamot    |
| Jesper Smith       | Ledamot    |
| Andreas Ljungqvist | Ledamot    |
| Stefan Altner      | Ledamot    |
| Annika Hellberg    | Suppleant  |
| Malin Esping       | Suppleant  |
| Stefan Hansson     | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Lindås, Jesper Smith och Karin Tempelman. Samt suppleanterna: Annika Hellberg, Malin Esping och Stefan Hansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Tempelman, Simon Andersson, Katja Törmänen, Jesper Smith, Maria Lindås, Stefan Altner och Andreas Ljungqvist.

Firman tecknas enligt ovan av; Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB vald av stämman.

Valberedning har varit: Violette Persell, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. På stämman deltog 16 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 989 992 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 029 136 kr. Underskottet beror på höga avskrivningar och höga räntekostnader. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 34 069 kr 2022.

### Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 272 808 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 32 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 34 069 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

### 2022 har följande större åtgärder genomförts:

Ny sopstation har installerats bestående av behållare ovan mark.

Trädgårdsgruppen tillsammans med styrelsen har anlitat en lokal landskapsarkitekt som tagit fram ett förslag på utformning och upprustning av gemensamma ytor. Planen är att genomföra detta under en flerårsperiod och med växter som är anpassade efter lätt underhåll.

Garantibesiktningen av husen genomfördes och besiktningsanmärkningarna har under året åtgärdats. Allt arbete med anmärkningarna är inte klart.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Målning av fasaderna, enhetsmätning av vatten och en efterbesiktning av utförda åtgärder av besiktningsanmärkningarna.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 475 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022   | 2021   | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------------|--------|--------|------|------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 133    | 168    | 0    | 0    | 0    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 11 543 | 11 636 | 0    | 0    | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 24     | 22     | 0    | 0    | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 89     | 82     | 0    | 0    | 0    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 175    | 177    | 0    | 0    | 0    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 475    | 533    | 0    | 0    | 0    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 483    | 534    | 0    | 0    | 0    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 032  | 5 551  | 0    | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 990 | -1 561 | 0    | 0    | 0    |
| Soliditet, %                           | 57     | 57     | 0    | 0    | 0    |

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 165 590 000                | 0                                                                      | 0                         | 165 590 000                |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 245 808                    | 27 000                                                                 | 0                         | 272 808                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>165 835 808</b>         | <b>27 000</b>                                                          | <b>0</b>                  | <b>165 862 808</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 450 890                 | -1 588 254                                                             | 0                         | -4 039 144                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 561 253                 | 0                                                                      | 0                         | -1 989 992                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-4 012 143</b>          | <b>-1 588 254</b>                                                      | <b>0</b>                  | <b>-6 029 136</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>161 823 665</b>         | <b>-1 561 254</b>                                                      | <b>0</b>                  | <b>159 833 672</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -4 039 144        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 989 992        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-6 029 136</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -32 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 34 069            |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-6 027 067</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning                                            | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                            | 2   | 4 959 669                 | 5 551 267                 |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3   | 72 190                    | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |     | 5 031 859                 | 5 551 267                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                            | 4   | -1 854 765                | -1 844 053                |
| Periodiskt underhåll                                       | 5   | -34 069                   | 0                         |
| Övriga externa kostnader                                   | 6   | -12 341                   | -116 465                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | 7   | -133 478                  | -34 427                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8   | -3 334 493                | -3 311 927                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |     | -5 369 146                | -5 306 872                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |     | -337 287                  | 244 395                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                  | 9   |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |     | 12 348                    | 4 073                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |     | -1 665 053                | -1 809 721                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |     | -1 652 705                | -1 805 648                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |     | -1 989 992                | -1 561 253                |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |     | -1 989 992                | -1 561 253                |
| <b>Årets resultat</b>                                      |     | -1 989 992                | -1 561 253                |

| Balansräkning                                  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 10  | 276 782 034        | 280 093 962        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 11  | 203 099            | 0                  |
| Pågående nyanläggning                          | 12  | 0                  | 5 921              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>276 985 133</b> | <b>280 099 883</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>276 985 133</b> | <b>280 099 883</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |     |                    |                    |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar             |     | 1                  | 2 380              |
| Övriga fordringar                              | 13  | 2 379 633          | 1 675 128          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 53 732             | 70 989             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>2 433 366</b>   | <b>1 748 497</b>   |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |     |                    |                    |
| Kassa och Bank                                 | 15  | 1 511 438          | 1 798 918          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>1 511 438</b>   | <b>1 798 918</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>3 944 804</b>   | <b>3 547 415</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>280 929 937</b> | <b>283 647 298</b> |

| Balansräkning                                | Not | 2022-12-31  | 2021-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |             |             |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 165 590 000 | 165 590 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 272 808     | 245 808     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 165 862 808 | 165 835 808 |
| <i><b>Ansamlad förlust</b></i>               |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -4 039 144  | -2 450 890  |
| Årets resultat                               |     | -1 989 992  | -1 561 253  |
| Summa ansamlad förlust                       |     | -6 029 136  | -4 012 143  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 159 833 672 | 161 823 665 |
| <br><i><b>Långfristiga skulder</b></i>       | 16  |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 29 845 081  | 42 549 638  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | 29 845 081  | 42 549 638  |
| <br><i><b>Kortfristiga skulder</b></i>       |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 16  | 90 199 506  | 78 475 984  |
| Leverantörsskulder                           |     | 4 580       | 112 770     |
| Övriga skulder                               | 17  | 264 983     | 271 947     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 782 115     | 413 294     |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | 91 251 184  | 79 273 995  |
| <br><b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |     | 280 929 937 | 283 647 298 |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %    |
| Byggnader                                     | 1,79 |
| Inventarier                                   | 20,0 |

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 89,3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2      Nettoomsättning**

|                                                                                                                     | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder *                                                                                              | 4 944 960                 | 5 539 390                 |
| Pantförskrivningsavgift                                                                                             | 0                         | -2 838                    |
| Övriga intäkter                                                                                                     | 14 709                    | 14 715                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                                                                        | <b>4 959 669</b>          | <b>5 551 267</b>          |
| * Årsavgifter för 2021 är från fusionen samt en del av 2020.<br>Därav högre 2021 än 2022 trots höjning på 2 % 2022. |                           |                           |

**Not 3      Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Försäkringsersättning               | 72 190                    | 0                         |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>72 190</b>             | <b>0</b>                  |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                        | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                      | 68 529                    | 61 790                    |
| Serviceavtal                           | 534                       | 53 670                    |
| Besiktningsskostnader                  | 45 375                    | 0                         |
| Förbrukningsmaterial                   | 1 184                     | 10 712                    |
| Reparationer                           | 269 239                   | 105 718                   |
| Vatten och avlopp                      | 927 792                   | 848 817                   |
| Sophämtning                            | 252 743                   | 270 411                   |
| Fastighetsförsäkringar                 | 149 868                   | 160 667                   |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 96 314                    | 160 745                   |
| Övriga externa tjänster, drift         | 34 069                    | 152 523                   |
| Studie- och fritidsverksamhet          | 2 198                     | 2 705                     |
| Medlems- och föreningsavgifter         | 4 520                     | 11 275                    |
| Övriga driftskostnader                 | 2 400                     | 5 020                     |
| <b>Summa driftkostnader</b>            | <b>1 854 765</b>          | <b>1 844 053</b>          |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                     | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Planerat underhåll övrig utrustning | 34 069                    | 0                         |
| <b>Summa underhållskostnader</b>    | <b>34 069</b>             | <b>0</b>                  |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                           | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier o dyl.            | 0                         | 7 349                     |
| Kontorsmaterial och liknande              | 0                         | 599                       |
| Konsultarvoden                            | 71                        | 8 586                     |
| Revisionsarvode extern revisor            | 12 240                    | 99 931                    |
| Förluster på hyres- och avgiftsfordringar | 30                        | 0                         |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>     | <b>12 341</b>             | <b>116 465</b>            |

**Not 7      Personalkostnader och arvoden**

|                                            | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                            | 96 601                                  | 27 815                                  |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 30 127                                  | 6 612                                   |
| Övriga personalkostnader                   | 6 750                                   | 0                                       |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>133 478</b>                          | <b>34 427</b>                           |

**Not 8      Av- och nedskrivningar**

|                                      | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Avskrivning byggnader                | 3 311 927                               | 3 311 927                               |
| Avskrivning maskiner och inventarier | 22 566                                  | 0                                       |
| <b>Summa av- och nedskrivningar</b>  | <b>3 334 493</b>                        | <b>3 311 927</b>                        |

**Not 9      Finansiella poster**

|                                             | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 2 328                                   | 4 073                                   |
| Ränteintäkter från placeringar              | 10 020                                  | 0                                       |
| Räntekostnader                              | -1 665 053                              | -1 809 721                              |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <b>-1 652 705</b>                       | <b>-1 805 648</b>                       |

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 10 Byggnader och mark

|                                                    | <u>2022-12-31</u>  | <u>2021-12-31</u>  |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 185 185 122        | 185 185 122        |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -11 547 651        | -8 235 723         |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -3 311 927         | -3 311 927         |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <b>170 325 544</b> | <b>173 637 472</b> |
| Mark                                               | 106 456 490        | 106 456 490        |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>276 782 034</b> | <b>280 093 962</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 119 467 000        | 119 467 000        |
| Taxeringsvärde mark                                | 30 567 000         | 30 567 000         |

## Not 11 Maskiner och inventarier

|                                  | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets anskaffning                | 225 665           | 0                 |
| Årets avskrivning på inventarier | -22 566           | 0                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b>  | <b>203 099</b>    | <b>0</b>          |

## Not 12 Pågående nyanläggningar

|                                                | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                    | 5 921             | 0                 |
| Årets anskaffning                              | 219 744           | 5 921             |
| Omklassificering till maskiner och inventarier | -225 665          | 0                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                | <b>0</b>          | <b>5 921</b>      |

**Not 13      Övriga fordringar**

|                                | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| I avräkning med HSB Uppsala    | 2 379 633                               | 1 675 128                               |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>2 379 633</b>                        | <b>1 675 128</b>                        |

**Not 14      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                               | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Sophämningskostnader                          | 0                                       | 20 533                                  |
| Försäkringspremier                            | 49 152                                  | 45 936                                  |
| Övrig förutbetald fastighetsförvaltning       | 4 580                                   | 4 520                                   |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <b>53 732</b>                           | <b>70 989</b>                           |

**Not 15      Kassa och bank**

|                             | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Sparbanken                  | 0                                       | 297 500                                 |
| SBAB                        | 1 511 438                               | 1 501 418                               |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 511 438</b>                        | <b>1 798 918</b>                        |

**Not 16      Skulder till kreditinstitut**

|                                                               | <u>2022-12-31</u>  | <u>2021-12-31</u>  |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut                            | 120 044 587        | 121 025 622        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                             | <b>120 044 587</b> | <b>121 025 622</b> |
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>     |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                                        |                    |                    |
| Andra ställda säkerheter                                      | 126 162 644        | 126 162 644        |
| <b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>126 162 644</b> | <b>126 162 644</b> |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långivare</u>                             | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är<br/>bunden tom</u> | <u>Lånebelopp<br/>2022-12-31</u> |
|----------------------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| SBAB                                         | 0,68           | 2023-05-09                      | 10 016 547                       |
| SBAB                                         | 0,58           | 2023-05-15                      | 11 027 143                       |
| SBAB                                         | 0,57           | 2023-07-17                      | 10 513 500                       |
| SBAB                                         | 2,51           | 2023-01-25                      | 8 881 359                        |
| SBAB                                         | 3,01           | 2023-05-30                      | 32 094 481                       |
| SBAB                                         | 3,42           | 2024-07-09                      | 29 992 047                       |
| SBAB                                         | 3,48           | 2023-12-22                      | 17 519 510                       |
| <b>Summa</b>                                 |                |                                 | <b>120 044 587</b>               |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |                |                                 | -880 128                         |
| Avgår lån för omförhandling 2023             |                |                                 | -89 319 378                      |
| <b>Totalt</b>                                |                |                                 | <b>29 845 081</b>                |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år      115 696 249

**Not 17      Övriga skulder**

|                             | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 264 983                                 | 271 947                                 |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>264 983</b>                          | <b>271 947</b>                          |

**Not 18      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                               | 2022-01-01<br><u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01<br><u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Arvode revision                               | 8 855                            | 12 240                           |
| Övriga fastighetsförvaltningskostnader        | 43 446                           | 0                                |
| Kostnader för vatten och avlopp               | 266 384                          | 0                                |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 416 054                          | 369 715                          |
| Upplupna räntekostnader                       | 47 376                           | 31 339                           |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <b>782 115</b>                   | <b>413 294</b>                   |

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Lindås

Karin Tempelman

Simon Andersson

Katja Törmänen

Jesper Smith

Andreas Ljungqvist

Stefan Altner

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ängslyckan 1, org.nr. 769631-6046

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängslyckan 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. V) har inget att rapportera i detta avseende.

#### Styrelsens 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängslyckan 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Ängslyckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA LINDÅS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 16:44:38



**JESPER SMITH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 14:54:41



**KARIN TEMPELMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:49:05



**ANDREAS LJUNGQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 20:01:57



**SIMON ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 08:44:52



**KATJA TÖRMÄNEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:38:32



**STEFAN ALTNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:00:36



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 14:39:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Ängslyckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 14:39:38



HSB - där möjligheterna bor

# Bostadsrättskollen för Brf Ängslyckan 2022

| NYCKELTAL                                                                                                               | DEFINITION                                                                                                                                                                                               | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Sparande</b><br>133 kr/kvm         | Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm). | En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.         | Högt = > 301 kr/kvm<br>Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm<br>Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm<br>Mycket lågt = < 120 kr/kvm                             |
|  <b>Skuldsättning</b><br>11 543 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                                                                                         | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.                                                                               | Låg = < 3 000 kr/kvm<br>Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm<br>Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm<br>Mycket hög = > 15 001 kr/kvm                                           |
|  <b>Räntekänslighet</b><br>24,3 %    | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna                                                                                                    | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.                                                                               | Låg = < 5 %<br>Normal = 5 – 9 %<br>Hög = 9 – 15 %<br>Väldigt hög = > 15 %                                                                                      |
|  <b>Energikostnad</b><br>89 kr/kvm   | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                                                                            | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.                                                                                                                                                          | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|  <b>Årsavgift</b><br>475 kr/kvm      | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)                                                                                                                                                | Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.                                                                                                            |

## HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)