

2023
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Ängslyckan 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Ängslyckan 1 med säte i Enköping org.nr. 769631-6046 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
GÄNSTA 3:18	2016-01-01	2016
GÄNSTA 3:19	2016-01-01	2016
GÄNSTA 3:20	2016-01-01	2016
GÄNSTA 3:21	2016-01-01	2017

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Söderberg och Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 400
Totalt 80 objekt		10 400

Föreningens lägenheter fördelas på: 80 st 0 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
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

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Simon Andersson	Ordförande
Stefan Altner	Ledamot
Magnus Berg	Ledamot
Maic Joel Bedetse	Ledamot
Eva Hanslin	Ledamot
Andreas Ljungqvist	Ledamot
Alexander Wibom	Suppleant
Jesper Smith	Suppleant
Maria Lindås	Suppleant
Maria Karlström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maic Joel Bedetse, Andreas Ljungqvist, Stefan Altner, Magnus Berg, Alexander Wibom, Jesper Smith, Maria Lindås och Maria Karlström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt vald av föreningen, revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Violette Persell, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +34% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 4 125 702 kr. Den ansamlad förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 027 067 kr. Planerat underhåll har genomförts för 16 805 kr under 2023. Underskottet beror på höga avskrivningar och höga räntekostnader.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 9.

Upplysning om förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen höja årsavgifterna.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 270 739 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 63 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 16 805 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Årtal	Ändamål
2022	Ny sopstation
2022	Garantibesiktning av husen

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

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-74	133	168
Skuldsättning, kr/kvm	11 432	11 543	11 636
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 432	11 543	11 636
Räntekänslighet, %	22	24	22
Energikostnad, kr/kvm	80	89	82
Årsavgifter, kr/kvm	509	475	533
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	509	483	534
Nettoomsättning, tkr	5 298	5 032	5 551
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 216	-1 990	-1 561
Soliditet, %	57	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	272 808	0	-2 069	270 739
S:a bundet eget kapital, kr	165 862 808	0	-2 069	165 860 739
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 039 144	-1 989 992	2 069	-6 027 067
Årets resultat, kr	-1 989 992	1 989 992	-4 125 702	-4 125 702
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 029 136	0	-4 123 633	-10 152 769
S:a eget kapital, kr	159 833 672	0	-4 125 702	155 707 970

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 32 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 069 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	-6 027 067
Årets resultat, kr	-4 125 702
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 152 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 805
Balanseras i ny räkning, kr	-10 198 964

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 297 658	4 959 669
Övriga rörelseintäkter	3	0	72 190
Summa rörelseintäkter		5 297 658	5 031 859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 522 182	-1 854 765
Periodiskt underhåll	5	-16 805	-34 069
Övriga externa kostnader	6	-132 941	-12 341
Personalkostnader och arvoden	7	-149 609	-133 478
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 334 493	-3 334 493
Summa rörelsekostnader		-5 156 030	-5 369 146
Rörelseresultat		141 628	-337 287
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 623	12 348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 308 953	-1 665 053
Summa finansiella poster		-4 267 330	-1 652 705
Resultat efter finansiella poster		-4 125 702	-1 989 992
Resultat före skatt		-4 125 702	-1 989 992
Årets resultat		-4 125 702	-1 989 992

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	273 470 107	276 782 034
Inventarier, verktyg och installationer	11	180 533	203 099
Summa materiella anläggningstillgångar		273 650 640	276 985 133
Summa anläggningstillgångar		273 650 640	276 985 133
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	1
Övriga fordringar	12	545 759	2 379 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 582	53 732
Summa kortfristiga fordringar		611 341	2 433 366
Kassa och bank			
Kassa och Bank	14	1 551 108	1 511 438
Summa kassa och bank		1 551 108	1 511 438
Summa omsättningstillgångar		2 162 449	3 944 804
SUMMA TILLGÅNGAR		275 813 089	280 929 937

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 590 000	165 590 000
Fond för yttre underhåll		270 739	272 808
Summa bundet eget kapital		165 860 739	165 862 808
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 027 067	-4 039 144
Årets resultat		-4 125 702	-1 989 992
Summa ansamlad förlust		-10 152 769	-6 029 136
Summa eget kapital		155 707 970	159 833 672
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	87 839 854	29 845 081
Summa långfristiga skulder		87 839 854	29 845 081
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	31 057 651	90 199 506
Leverantörsskulder		4 580	4 580
Övriga skulder	16	264 983	264 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	938 051	782 115
Summa kortfristiga skulder		32 265 265	91 251 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 813 089	280 929 937

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-4 125 702	-1 989 992
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 334 493	3 334 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-791 209	1 344 501
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-11 855	19 637
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	155 936	253 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-647 128	1 617 805
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	5 921
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-225 665
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-219 744
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 147 082	-981 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 147 082	-981 035
Årets kassaflöde	-1 794 210	417 026
Likvida medel vid årets början	3 891 072	3 474 046
Likvida medel vid årets slut	<u>2 096 862</u>	<u>3 891 072</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och bankkonto in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 anskaffningsvärdet 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 stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 29 803 tkr 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**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 291 520	4 944 960
Övriga intäkter	6 138	14 709
Summa nettoomsättning	5 297 658	4 959 669

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Försäkringsersättning	0	72 190
Summa övriga rörelseintäkter	0	72 190

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	73 370	68 529
Serviceavtal	5 000	534
Besiktningskostnader	0	45 375
Förbrukningsmaterial	0	1 184
Reparationer	16 764	269 239
Vatten och avlopp	827 469	927 792
Sophämtning	248 933	252 743
Fastighetsförsäkringar	166 975	149 868
Administrativ förvaltning enligt avtal	100 409	96 314
Övriga externa tjänster, drift	57 644	34 069
Studie- och fritidsverksamhet	16 202	2 198
Medlems- och föreningsavgifter	4 580	4 520
Övriga driftskostnader	4 836	2 400
Summa driftkostnader	1 522 182	1 854 765

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll lås-system	16 805	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	34 069
Summa underhållskostnader	16 805	34 069

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	26 901	0
Konsultarvoden	90 415	71
Revisionsarvode extern revisor	15 625	12 240
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	30
Summa övriga externa kostnader	132 941	12 341

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	104 094	96 601
Arvode valberedning	861	0
Övriga arvoden	9 338	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	35 316	30 127
Övriga personalkostnader	0	6 750
Summa personalkostnader och arvoden	149 609	133 478

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	3 311 927	3 311 927
Avskrivning maskiner och inventarier	22 566	22 566
Summa av- och nedskrivningar	3 334 493	3 334 493

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	41 623	2 328
Ränteintäkter från placeringar	0	10 020
Räntekostnader	-4 308 953	-1 665 053
Summa finansiella poster	-4 267 330	-1 652 705

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	185 185 122	185 185 122
Ingående avskrivning på byggnader	-14 859 578	-11 547 651
Årets avskrivningar, byggnader	-3 311 927	-3 311 927
Bokförda värden byggnader	167 013 617	170 325 544
Mark	106 456 490	106 456 490
Utgående redovisat värde byggnader och mark	273 470 107	276 782 034
Taxeringsvärde byggnad	119 467 000	119 467 000
Taxeringsvärde mark	30 567 000	30 567 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	225 665	0
Årets anskaffning	0	225 665
Ingående avskrivningar på inventarier	-22 566	0
Årets avskrivning på inventarier	-22 566	-22 566
Utgående redovisat värde	180 533	203 099

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	545 754	2 379 633
Skattekonto	5	0
Summa övriga fordringar	545 759	2 379 633

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	61 002	49 152
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 580	4 580
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	65 582	53 732

Not 14 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
SBAB	1 551 108	1 511 438
Summa kassa och bank	1 551 108	1 511 438

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	118 897 505	120 044 587
Summa långfristiga skulder	118 897 505	120 044 587
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Andra ställda säkerheter	126 162 644	126 162 644
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	126 162 644	126 162 644

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-12-31</u>
SBAB	3,99	2026-11-17	31 791 637
SBAB	3,42	2024-07-09	29 897 383
SBAB	3,97	2025-01-14	25 858 521
SBAB	4,41	2025-05-18	31 349 964
Summa			118 897 505

Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	-1 254 932
Avgår lån för omförhandling 2024	-29 802 719
Totalt	87 839 854

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

Not 16 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	264 983	264 983
Summa övriga skulder	264 983	264 983

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode revision	8 230	8 855
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	61 603	43 446
Kostnader för vatten och avlopp	263 758	266 384
Förutbetalda hyror och avgifter	579 258	416 054
Upplupna räntekostnader	25 202	47 376
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	938 051	782 115

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Simon Andersson

Stefan Altner

Magnus Berg

Maic-Joel Bedetse

Eva Hanslin

Andreas Ljungqvist

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorn 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.

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 revisionsmed 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 Ångslyckan 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Ängslyckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIMON ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:11:03



EVA HANSLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:55:46



JOEL BEDETSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:14:29



ANDREAS LJUNGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:51:05



CARL MAGNUS BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:56:01



STEFAN ALTNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 11:17:58



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:37:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Ängslyckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:38:57

