

Årsredovisning för
Brf Ängstegen
769628-3717
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Ängstegen, 769628-3717, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten

Föreningen har sitt säte i Järfälla Kommun och äger fastigheten Järfälla Kommun, Stäket 1:345-1:354 med adress Skvadrongränd.

Fastigheten omfattar totalt 10 friliggande byggnader i 2 plan. Byggnadernas sammanlagda boyta är 1 000 kvadratmeter. Nybyggnadsår 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Valda på ordinarie stämma 230530

Rickard Shen	Ordförande
Rasmus Carlsson	Sekreterare
Max Söderberg	Ledamot
Meys Sabah	

Vald tom stämman

2024
2024
2024
Avgått

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten samt 1 konstituerande möte.

Revisorer

Mats Christensson	MGC Revision
-------------------	--------------

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie stämma 2023-05-30

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter 10 st

Antal medlemmar 17 st.

Under året har 1 st överlåtelser skett (2).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Väsentliga händelser under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 i Stäkets Bygdegård, Wilhelm Boys väg 21, Järfälla.

På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar på plats, samt en 7e via ombud. Stämman föreslog och valde Meys Al-Suhaili, Rickard Shen, Max Söderberg, och Rasmus Carlsson som styrelseledamöter.

Styrelsemöten

Styrelsen har hittills under verksamhetsåret 2023-2024 haft 7 protokollförda sammanträden.

Överlåtelser:

Hus 10 såldes 2023-09-24 med tillträde 2023-11-01.

Bostadsrätterna

Styrelsen har för Brf Ängstegens räkning fortsatt medlemskapet i Bostadsrätterna. Bostadsrätterna är en intresseorganisation och ger oss som medlemmar fri ekonomisk, juridisk och teknisk rådgivning, fria utbildningar för styrelsen, professionell webbplats för föreningen m.m.

För mer info se www.bostadsratterna.se

Kommunikation

Styrelsen har fortsatt arbeta via en extern hemsida hos vår ekonomiska förvaltare Mark Fastighet Mälardalen. Styrelsen har också löpande under året informerat medlemmarna om vad som händer i föreningen via medlemsutskick.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm boyta, kr	723	650	650	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter(%)	100			
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11628			
Skuldsättning per kvm boyta, kr	11 628	11 672	11 716	11760
Vattenkostnad per kvm boyta, kr	50	32	38	26
Energikostnad per kvm totalyta	50			
Kapitalkostnad per kvm boyta, kr	302	174	162	189
Räntekänslighet (%)	16			
Nettoomsättning (tkr)	723	682	687	650
Resultat efter finansnetto (tkr)	2	75	105	86
Eget kapital (tkr)	26 711	26 708	26 633	26528
Soliditet (%)	69	69	69	69
Sparande kr per kvm	217			

Enligt nytt lagkrav har föreningen momsregistrerat sig för individuell vattenavläsning fr o m 1 januari 2020.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 900 000			25 900 000
Fond för yttre underhåll	848 800	167 000		681 800
Summa bundet eget kapital	26 748 800			26 581 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-40 501	-167 000	75 269	51 230
Årets resultat	2 242	2 242	-75 269	75 269
Summa fritt eget kapital	-38 259			126 499
Summa eget kapital	26 710 541			26 708 299

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	126 499
Årets resultat	2 242
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 000
Summa balanserat resultat	-38 259
Att i ny räkning överförs	-38 259

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	723 326	682 419
Övriga rörelseintäkter		6	82
		723 332	682 501
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-139 243	-137 139
Övriga externa kostnader		-51 607	-49 909
Personalkostnader		-34 437	-31 826
Avskrivningar	3	-214 375	-214 375
		-439 662	-433 249
RÖRELSERESULTAT		283 670	249 252
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		20 331	-
Räntekostnader		-301 759	-173 983
		-281 428	-173 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 242	75 269
ÅRETS RESULTAT		2 242	75 269

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	36 129 271	36 343 646
		<u>36 129 271</u>	<u>36 343 646</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>36 129 271</u>	<u>36 343 646</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 464	2 284
Övriga fordringar		63	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	23 126	20 163
		<u>34 653</u>	<u>22 510</u>
Kassa och bank		<u>2 333 423</u>	<u>2 173 211</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 368 076</u>	<u>2 195 721</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 497 347</u>	<u>38 539 367</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		25 900 000	25 900 000
Fond för yttre underhåll		848 800	681 800
		<u>26 748 800</u>	<u>26 581 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-40 501	51 230
Årets resultat		2 242	75 269
		<u>-38 259</u>	<u>126 499</u>
Summa eget kapital		<u>26 710 541</u>	<u>26 708 299</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	4 000 000
		<u>-</u>	<u>4 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 627 520	7 671 580
Leverantörsskulder		9 193	24 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	150 093	134 641
		<u>11 786 806</u>	<u>7 831 068</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 497 347</u>	<u>38 539 367</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 242	75 269
Avskrivningar	214 375	214 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	216 617	289 644
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 142	9 424
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-202	42 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 273	341 306
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-44 060	-44 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 060	-44 060
Årets kassaflöde	160 213	297 246
Likvida medel vid årets början	2 173 210	1 875 964
Likvida medel vid årets slut	2 333 423	2 173 210

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings-och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 samt kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFNAR 2023:1. Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Låneskulden om fem år är beräknad med hänsyn till de planliga amorteringarna.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2023	2022
Byggnader	120 år	120 år

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2023	2022
Årsavgifter	682 560	650 040
Vattenavgifter	40 766	32 379
Summa	723 326	682 419

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2023	2022
Energideklaration		10 000
Summa		10 000

Reparationer

Summa		
--------------	--	--

Taxebundna kostnader

Vatten	49 892	32 232
Sophämtning/renhållning	21 369	29 734
Summa	71 261	61 966

Övriga driftskostnader

Försäkring	67 982	65 173
Summa	67 982	65 173

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	139 243	137 139
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3

AVSKRIVNINGAR

Byggnad

Summa

2023	2022
214 375	214 375
214 375	214 375

Not 4

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

2023-12-31	2022-12-31
37 880 000	37 880 000
37 880 000	37 880 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

-1 536 354	-1 321 979
-214 375	-214 375
-1 750 729	-1 536 354

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

36 129 271	36 343 646
12 155 000	12 155 000

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

19 720 000	19 720 000
13 000 000	13 000 000
32 720 000	32 720 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

32 720 000	32 720 000
32 720 000	32 720 000

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring

2023	2022
23 125	20 164
23 125	20 164

Not 6

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nordea 36253

Nordea 02493

Nordea 42459

Summa skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	
1,550%	4 000 000	4 000 000	2024-11-20
4,958%	3 980 000	3 980 000	2024-11-18
4,959%	3 647 520	3 691 580	2024-11-15
	11 627 520	11 671 580	
	-11 627 520	-7 671 580	
	-	4 000 000	

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 11 407 220kr

Beräkningen baseras på planenliga amorteringar (44 060 kr/år).

Not 7

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023	2022
Löner och arvoden	26 250	24 150
Sociala avgifter	8 200	7 600
Räntekostnader	55 859	28 812
Extern revisor	12 000	11 500
Förutbetalda avgifter och hyror	47 784	62 579
	150 093	134 641

Not 8

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2023	2022
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	12 000 000	12 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 9

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser.

Underskrifter

Järfälla det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Rickard Shen
Ordförande

Max Söderberg
Ledamot

Rasmus Carlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Mats Christensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ängstegen
Org.nr. 769628-3717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängstegen för år 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 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar
Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ångstegen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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.

Västerås den *dag som framgår av min elektroniska signatur*

Mats Christensson
Auktoriserad revisor