



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ängslyckan 1 med säte i Enköping org.nr. 769631-6046 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
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	Fr.o.m.
Simon Andersson	Ordförande	2023-06-13
Eva Hanslin	Ledamot	2023-06-13
Magnus Berg	Ledamot	2023-06-13
Mikael Markestad	Ledamot	2024-07-03
Maic -Joel Bedetse	Ledamot	2023-06-13
Malin Fredriksson	Ledamot	2024-07-03
Vicky Lasan	Ledamot	2024-07-03
Zsofia Svegårdh	Suppleant	2024-07-03
Jesper Smith	Suppleant	2023-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Simon Andersson, Mikael Markestad, Malin Fredriksson och Zsofia Svegårdh.

Styrelsen har under året hållit 16 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: Maria Lindås och Violette Persell, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar plus 1 fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +34%.

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 2 396 465 kr. Den ansamlad förlusten uppgår efterdetta räkenskapsår till 12 595 428 kr. Inget planerat underhåll har genomförts under 2024. 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.

### Upplysning om förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär förföreningens 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 316 934 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 34 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningen har totalt 4 st lån hos SBAB.

SBAB lånenr 32687598 har villkorsändrats under 2024, nya villkor bindningstid 2028-11-17 med räntesats 3,39 %

Under året har vi förhandlat nya villkorsändringsdagar samt förtidsbundit räntan för de två lånen som skall villkorsändras under 2025.

SBAB lånenr 32821685 villkorsändringsdag 2025-01-14 räntesats 3,97 % nya villkor bindningstid 2027-11-17 med räntesats 2,80 %

SBAB lånenr 32842305 villkorsändringsdag 2025-05-19 räntesats 4,41 % nya villkor bindningstid 2029-11-16 med räntesats 2,83 %

Från 2026 kommer föreningen ha ett lån per år som behöver ses över gällande ränteförhandling.

Den långsiktiga planen gällande årsavgiftsförändringar över det närmaste 5 - 7 åren som sträcker sig fram över budgetår 2031 beräknas en årlig höjning av årsavgiften hamna på mellan ca 2,5 % - 3,0 % per budgetår.

Förändringen av årsavgiften inför 2025 fastställdes till 2,95% med början 2025-01-01.

IMD mätning för vatten startades januari 2024.

Åtgärdande av besiktningsanmärkingar från 5 årsbesiktningen har pågått under året och beräknas vara klart Q1 2025.

Årtal	Åtgärd
2022	Ny sopstation
2022	Garantibesiktning av husen
2024	Start av IMDB mätning för vatten
2024	Åtgärder av besiktningsanmärkingar efter 5-årsbesiktningen

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

Målning av fasaderna, upprustning av allmänna ytor. Kostnader för följande åtgärder finns medräknade i budget.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	90	-74	133	168	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 312	11 432	11 543	11 636	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 312	11 432	11 543	11 636	0
Räntekänslighet, %	16	22	24	22	0
Energikostnad, kr/kvm	80	80	89	82	0
Årsavgifter, kr/kvm	699	509	475	533	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	100	100	0
Totala intäkter, kr/kvm	704	509	483	534	0
Nettoomsättning, tkr	7 328	5 298	5 032	5 551	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 396	-4 216	-1 990	-1 561	0
Soliditet, %	56	57	57	57	0

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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar och höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 615 248 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 90 kr/m<sup>2</sup>.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid 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	270 739	0	46 195	316 934
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>165 860 739</b>	<b>0</b>	<b>46 195</b>	<b>165 906 934</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 027 067	-4 125 702	-46 195	-10 198 963
Årets resultat, kr	-4 125 702	4 125 702	-2 396 465	-2 396 465
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-10 152 769</b>	<b>0</b>	<b>-2 442 660</b>	<b>-12 595 428</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>155 707 970</b>	<b>0</b>	<b>-2 396 465</b>	<b>153 311 506</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 805 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	-10 198 963
Årets resultat, kr	-2 396 465
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-12 595 428</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 805
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-12 641 623</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	7 327 986	5 291 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-3 218	6 138
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>7 324 768</strong>	<strong>5 297 658</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 550 996	-1 455 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 757	-216 202
Personalkostnader	Not 6	-145 773	-149 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 336 743	-3 334 493
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-5 140 270</strong>	<strong>-5 156 030</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>2 184 498</strong>	<strong>141 628</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 519	41 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 626 482	-4 308 953
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-4 580 963</strong>	<strong>-4 267 330</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-2 396 465</strong>	<strong>-4 125 702</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-2 396 465</strong>	<strong>-4 125 702</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-2 396 465</strong>	<strong>-4 125 702</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	270 158 180	273 470 107
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	157 967	180 533
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>270 316 147</b>	<b>273 650 640</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>270 316 147</b>	<b>273 650 640</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	9 519	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	435 728	545 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 461	65 582
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>562 708</b>	<b>611 341</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 045 896	1 551 108
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 045 896</b>	<b>1 551 108</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 608 604</b>	<b>2 162 450</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>271 924 751</b>	<b>275 813 089</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------



# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	165 590 000	165 590 000
Fond för yttre underhåll	316 934	270 739
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>165 906 934</b>	<b>165 860 739</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 198 963	-6 027 067
Årets resultat	-2 396 465	-4 125 702
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-12 595 428</b>	<b>-10 152 768</b>

### Summa Eget kapital

153 311 506 155 707 971

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	60 894 004	87 839 854
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>60 894 004</b>	<b>87 839 854</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		56 748 569	31 057 651
Leverantörsskulder		148 127	4 580
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	264 983	264 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	557 562	938 050
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>57 719 241</b>	<b>32 265 264</b>

### Summa Skulder

118 613 245 120 105 118

### Summa Eget kapital och skulder

271 924 751 275 813 089

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 184 498	141 628
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 336 743	3 334 493
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 336 743</b>	<b>3 334 493</b>
Erhållen ränta	45 519	41 623
Erlagd ränta	-4 651 684	-4 331 127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>915 076</b>	<b>-813 383</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-61 402	-11 854
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-211 740	178 109
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-273 142</b>	<b>166 255</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>641 934</b>	<b>-647 128</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	-2 250	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 250</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 254 932	-1 147 082
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 254 932</b>	<b>-1 147 082</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-615 248</b>	<b>-1 794 210</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 096 862</b>	<b>3 891 072</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 481 615</b>	<b>2 096 862</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**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.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	7 090 560	5 291 520
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	178 976	0
	IMD vatten	58 453	0
	Övriga primära intäkter	-3	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 327 986</b>	<b>5 291 520</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 327 986</b>	<b>5 291 520</b>

\* I årsavgifterna ingår sophämtning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	-3 218	6 138
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>-3 218</b>	<b>6 138</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel mm *	-128 047	-78 370
	Reparationer	-43 448	-16 764
	Planerat underhåll	0	-16 805
	Vatten	-828 300	-827 469
	Sophämtning	-260 482	-248 933
	Fastighetsförsäkring	-187 462	-166 975
	Förvaltningsavtalskostnader	-103 258	-100 409
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 550 996</b>	<b>-1 455 726</b>

\* I posten ingår fastighetsskötsel och serviceavtal. Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-26 901
	Administrationskostnader	-37 842	0
	Extern revision	-17 063	-15 625
	Konsultkostnader	0	-90 415
	Medlemsavgifter	-4 580	-4 580
	Föreningsverksamhet	-7 647	-16 202
	Övriga förvaltningskostnader	-39 624	-62 479
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-106 757</b>	<b>-216 202</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-113 835	-104 094
	Övriga arvoden	-759	-10 199
	Sociala avgifter	-31 179	-35 316
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-145 773</b>	<b>-149 609</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 626 382	-4 308 606
	Övriga räntekostnader	-100	-347
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-4 626 482</b>	<b>-4 308 953</b>
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	185 185 122	185 185 122
	Ingående anskaffningsvärde mark	106 456 490	106 456 490
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>291 641 612</b>	<b>291 641 612</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 171 505	-14 859 578
	Årets avskrivningar	-3 311 927	-3 311 927
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-21 483 432</b>	<b>-18 171 505</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>270 158 180</b>	<b>273 470 107</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	115 701 000	119 467 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 775 000	30 567 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>156 476 000</b>	<b>150 034 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	126 162 644	126 162 644
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>126 162 644</b>	<b>126 162 644</b>

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	225 665	225 665
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>225 665</b>	<b>225 665</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 132	-22 566
	Årets avskrivningar	-22 566	-22 566
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-67 698</b>	<b>-45 132</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>157 967</b>	<b>180 533</b>
Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	9 519	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>9 519</b>	<b>0</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	435 718	545 754
	Övriga fordringar	10	5
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>435 728</b>	<b>545 759</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	66 290	61 002
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 171	4 580
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>117 461</b>	<b>65 582</b>
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 5	1 045 896	1 551 108
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 045 896</b>	<b>1 551 108</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	3,97%	2025-01-14	25 316 173	542 348
	SBAB	3,39%	2028-11-17	29 802 719	94 664
	SBAB	3,99%	2026-11-17	31 488 793	302 844
	SBAB	4,41%	2025-05-19	31 034 888	315 076
				<b>117 642 573</b>	<b>1 254 932</b>
	Långfristig del			60 894 004	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			397 508	
	Lån som ska konverteras inom ett år			56 351 061	
	Kortfristig del			56 748 569	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 254 932	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 019 728	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,94%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	264 983	264 983
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>264 983</b>	<b>264 983</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	540 019	579 258
	Upplupna räntekostnader	0	25 202
	Övriga upplupna kostnader	17 543	333 590
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>557 562</b>	<b>938 050</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Simon Andersson  
Eva Hanslin  
Magnus Berg  
Mikael Markestad  
Maic- Joel Bedetse  
Malin Fredriksson  
Vicky Lasan

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige 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 2024.

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 2024 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 2024 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Ängslyckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SIMON ANDERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:21:58



**EVA HANSLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 18:07:10



**JOEL BEDETSE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 23:03:25



**CARL MAGNUS BERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 12:01:01



**MALIN FREDRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 11:48:07



**MIKAEL MARKESTAD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 18:38:06



**VICKY LASAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:49:25



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 09:18:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Ängslyckan 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 09:20:08

