

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Ängsbacken 1:62**

769631-1047

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Ängsbacken 1:62 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 december 2023.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Venngarn 1:62 i Sigtuna kommun.

Fastigheten består av fyra småhusenheter och en hyreshusenhet som är sammanbyggda. Den totala boarean (BOA) uppgår till 656 kvm fördelat på tolv lägenheter. Tomtmarkens storlek är 4 667 kvm. Byggnadsåret är 1979. På hyreshusdelen är värdeåret 2016 och på småhusdelen värdeåret 1979. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning (kvm):

| Lägenhet   | BOA | BIA | Total area |
|------------|-----|-----|------------|
| 1          | 50  | 21  | 71         |
| 2          | 50  | 27  | 77         |
| 3          | 50  | 21  | 71         |
| 4          | 50  | 27  | 77         |
| 5          | 56  | 56  | 112        |
| 6          | 58  | 58  | 116        |
| 7          | 58  | 0   | 58         |
| 8          | 56  | 0   | 56         |
| 9          | 58  | 0   | 58         |
| 10         | 58  | 0   | 58         |
| 11         | 56  | 0   | 56         |
| 12         | 56  | 0   | 56         |
| Total      | 656 | 210 | 866        |
| Gemensamt  |     |     | 96         |
| Hela huset |     |     | 962        |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Damando AB.

#### Gemensamhetsanläggningar

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

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22 haft följande sammansättning:

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Ledamöter         |              |
| Stina Engström    | (Ordförande) |
| Marianne Mathisen |              |
| Håkan Rönngren    |              |

#### Revisor

Angelina Rönngren valdes på ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22 till revisor.

#### Yttre fond

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

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 december 2015.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 061 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetensavgiften för hela bostadsrättsföreningen är 73 657 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 15 807 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 096 000 kr och markvärdet är 2 711 000 kr.

#### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan upprättades i november 2023.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Föreningen har sitt säte i SIGTUNA.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har från och med 2024 bytt ekonomisk förvaltare till Damando AB.

En ventilationskontroll har genomförts enligt underhållsplan. Övrigt underhåll som genomförts är trädffällning, påfyllnad av grus samt service på bergsvärmeanläggning.

Föreningen har fått en energirådgivning av Sigtuna kommun och fått förslag på åtgärder för energieffektivisering.

Styrelsen har även upprättat trivselregler för föreningen.

Slutligen fattades beslut om höjda avgifter i syfte att täcka kostnader för höjd ränta i och med omläggning av lån samt avsättning för underhåll.

### Medlemsinformation

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

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 819         | 638         | 591         | 559         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -337        | -293        | -89         | -103        |
| Soliditet (%)                                           | 70,6        | 71,1        | 75,1        | 75,3        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 1 061       | 864         | 803         | 804         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 13 207      | 13 344      | 10 876      | 10 986      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 13 207      | 13 344      | 10 876      | 10 986      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -112        | -137        | 167         | 144         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 12,4        | 15,4        | 13,6        | 13,7        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 281         | 288         | 352         | 399         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 85,0        | 88,1        | 89,1        | 94,3        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Räntekostnaderna ökar och föreningen har höjt avgifterna för att täcka upp de ökade kostnaderna. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 23 591 000           | 217 236                     | -1 453 327             | -293 365          | 22 061 544        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 7 318                       | -300 683               | 293 365           | 0                 |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | -336 553          | -336 553          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>23 591 000</b>    | <b>224 554</b>              | <b>-1 754 010</b>      | <b>-336 553</b>   | <b>21 724 991</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 754 009        |
| årets förlust    | -336 553          |
|                  | <b>-2 090 562</b> |

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                            |                   |
| reservering fond för yttre underhåll        | 270 000           |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0                 |
| i ny räkning överföres                      | -2 360 562        |
|                                             | <b>-2 090 562</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 819 070                           | 638 318                           |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 135                               | 5 217                             |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>819 205</b>                    | <b>643 535</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                             | 3          | -397 658                          | -346 497                          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4          | -247 630                          | -210 937                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -262 856                          | -241 599                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-908 144</b>                   | <b>-799 033</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>-88 939</b>                    | <b>-155 498</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 220                               | 474                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -247 834                          | -138 341                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-247 614</b>                   | <b>-137 867</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-336 553</b>                   | <b>-293 365</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-336 553</b>                   | <b>-293 365</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-336 553</b>                   | <b>-293 365</b>                   |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 5 | 28 890 232        | 29 084 573        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6 | 1 460 537         | 1 529 052         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>30 350 769</b> | <b>30 613 625</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**30 350 769**

**30 613 625**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |   |               |                |
|----------------------------------------------|---|---------------|----------------|
| Kundfordringar                               |   | 25 732        | 10 309         |
| Övriga fordringar                            | 7 | 9 568         | 244 055        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 6 520         | 6 463          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>41 820</b> | <b>260 827</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank                     |  | 366 179        | 164 240        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>366 179</b> | <b>164 240</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>407 999</b> | <b>425 067</b> |

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**30 758 768**

**31 038 692**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 23 591 000        | 23 591 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 224 554           | 217 236           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>23 815 554</b> | <b>23 808 236</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 754 009        | -1 453 327        |
| Årets resultat                               |            | -336 553          | -293 365          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-2 090 562</b> | <b>-1 746 692</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>21 724 992</b> | <b>22 061 544</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 0                 | 4 968 546         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>          | <b>4 968 546</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 8 663 546         | 3 785 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 107 384           | 16 035            |
| Skatteskulder                                |            | 137 030           | 70 279            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 125 816           | 137 288           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>9 033 776</b>  | <b>4 008 602</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>30 758 768</b> | <b>31 038 692</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Rörelseresultat                                     | -336 553 | -293 365 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 262 856  | 241 599  |
| Betald inkomstskatt                                 | 66 751   | -6 787   |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-6 946                      -58 553

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                          |         |         |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Förändring av kortfristiga fordringar    | -13 233 | 76 351  |
| Förändring av kortfristiga skulder       | 79 878  | -27 279 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 59 699  | -9 481  |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |   |            |
|--------------------------------------------------|---|------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | -1 536 975 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten         | 0 | -1 536 975 |

### Finansieringsverksamheten

|                                           |         |           |
|-------------------------------------------|---------|-----------|
| Förändring av skulder till kreditinstitut | -90 000 | 1 619 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -90 000 | 1 619 000 |

### Årets kassaflöde

-30 301                      72 544

### Likvida medel vid årets början

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Likvida medel vid årets början | 396 480 | 323 935 |
| Likvida medel vid årets slut   | 366 179 | 396 479 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### Not 2 Nettoomsättning

|             | 2024            | 2023            |
|-------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter | -696 007        | -566 818        |
| P-platser   | -57 600         | -28 800         |
| Elavgifter  | -65 463         | -42 701         |
|             | <b>-819 070</b> | <b>-638 319</b> |

#### Not 3 Driftskostnader

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Trädgårdsskötsel       | 39 160         | 9 249          |
| Besiktningsskostnader  | 19 813         | 0              |
| Gemensamhetsanläggning | 38 236         | 30 631         |
| Reparationer           | 94 195         | 44 845         |
| Planerat underhåll     | 0              | 38 288         |
| Fastighetsel           | 137 389        | 107 292        |
| Uppvärmning            | 0              | 40 171         |
| Vatten och avlopp      | 36 615         | 41 435         |
| Avfallshantering       | 16 680         | 15 719         |
| Försäkringskostnader   | 13 922         | 13 497         |
| Övriga driftskostnader | 1 648          | 5 370          |
|                        | <b>397 658</b> | <b>346 497</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift         | 73 657         | 70 279         |
| Revisionsarvode          | 5 625          | 4 420          |
| Ekonomisk förvaltning    | 57 362         | 35 927         |
| Bankkostnader            | 3 590          | 33 480         |
| Konsultarvoden           | 34 625         | 0              |
| Övriga externa kostnader | 72 771         | 66 831         |
|                          | <b>247 630</b> | <b>210 937</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 600 000        | 30 600 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>30 600 000</b> | <b>30 600 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 515 427        | -1 321 087        |
| Årets avskrivningar                             | -194 341          | -194 340          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 709 768</b> | <b>-1 515 427</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>28 890 232</b> | <b>29 084 573</b> |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 584 469        | 47 494           |
| Inköp                                           |                  | 1 536 975        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 584 469</b> | <b>1 584 469</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -55 417          | -8 158           |
| Årets avskrivningar                             | -68 515          | -47 259          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-123 932</b>  | <b>-55 417</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 460 537</b> | <b>1 529 052</b> |

**Not 7 Övriga fordringar**

|                            | 2024-12-31   | 2023-12-31     |
|----------------------------|--------------|----------------|
| Skattekonto                | 9 568        | 11 815         |
| Avräkningskonto förvaltare | 0            | 232 240        |
|                            | <b>9 568</b> | <b>244 055</b> |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                           | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetald medlemsavgift | 4 190        | 4 190        |
| Förutbetald försäkring    | 2 330        | 2 273        |
|                           | <b>6 520</b> | <b>6 463</b> |

Brf Ängsbacken 1:62  
Org.nr 769631-1047

12 (12)

#### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank, 2857357541 | 1,19           | 2025-03-25                | 3 205 546                | 3 277 546                |
| Swedbank, 2953497183 | 3,102          | 2025-03-28                | 3 785 000                | 3 785 000                |
| Swedbank 2955280371  | 4,35           | 2025-11-25                | 1 673 000                | 1 691 000                |
|                      |                |                           | <b>8 663 546</b>         | <b>8 753 546</b>         |

Kortfristig del av långfristig  
skuld

8 663 546

3 785 000

#### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 14 325         | 27 773         |
| Fastighetsel                    | 8 612          | 23 166         |
| Vatten- och avlopp              | 10 178         | 12 500         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 74 401         | 69 848         |
| Gemensamhetsanläggning          | 18 300         | 4 000          |
|                                 | <b>125 816</b> | <b>137 287</b> |

#### Not 11 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 8 817 000        | 8 817 000        |
|                      | <b>8 817 000</b> | <b>8 817 000</b> |

Sigtuna

2025-05-15

Stina Engström  
Ordförande

Marianne Mathisen

Håkan Rönngren

Min revisionsberättelse har lämnats

Angelina Rönngren  
Revisor