

9+9

Årsredovisning

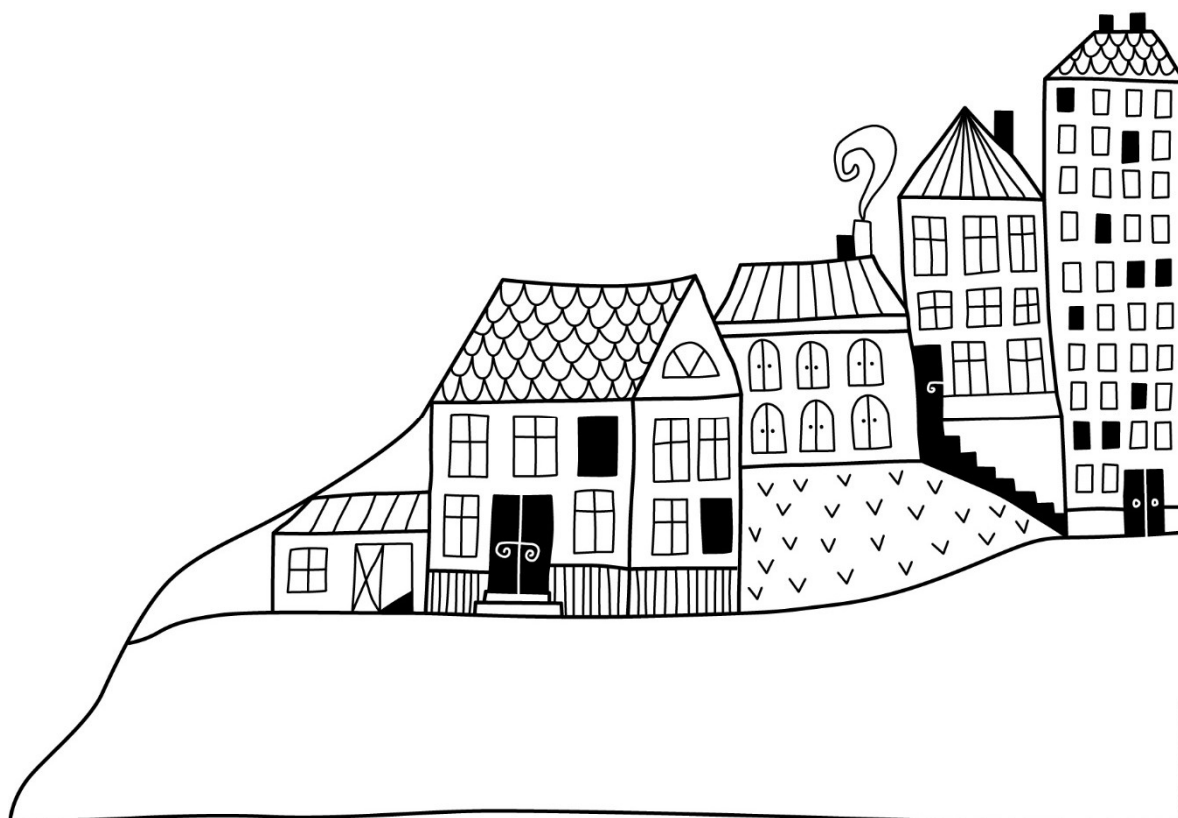
Bostadsrättsföreningen
Ängslyckan 1
Org nr: 769631-6046

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ängslyckan 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Enköping kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-30. Nuvarande stadgar registrerades 2020-12-11.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Enköping Gånsta 3:18, 3:19, 3:20 och 3:21. På fastigheterna finns 40 parhus i två våningsplan med totalt 80 bostadslägenheter för permanentboende.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse och lekmannarevisor.

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
5 rum och kök	80

Total tomtarea 23 559 m²

Total bostadsarea 10 400 m²

Årets taxeringsvärde 156 476 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 156 476 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Enköping Gånsta ga:30 (Grönområde med gångvägar och lekplats) och samfälligheten Enköping Gånsta s:8 (Gemensam mark). Föreningen innehar via sina fastigheter samtliga andelar.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 518 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov om cirka 29 tkr per år (cirka 3 kr/kvm) för de kommande 30 åren.

Därutöver innehåller planen framtida åtgärder som klassificeras som ersättningsinvesteringar och redovisas som anläggningstillgångar. Den totala kostnaden enligt planen, inklusive investeringar, uppgår till cirka 1 796 tkr per år (173 kr/kvm).

Föreningens sparande uppgår till 119 kr/kvm, vilket överstiger det genomsnittliga behovet av löpande underhåll.

Rekommenderad avsättning till fond för yttre underhåll uppgår enligt planen till 19 tkr per år.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Luftfilter	38 789
Fasadmålning	5 413 840

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Zsofia Svegårdh	Ordförande	2027
Malin Fredriksson	Sekreterare	2027
Magnus Berg	Ledamot	2026
Vicky Lasan	Ledamot	2026
Mikael Markestad	Ledamot	2027
Eva Lejholm Hanslin	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maic-Joel Bedetse	Suppleant	2027
Nino Uremovic	Suppleant	2026
Johann Wischer Sjöberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niclas Wärenfeldt, Borevision Sverige AB	Revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Violette Jonsson	2026
Kenny Jonsson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har varit händelserikt för Brf Ängslyckan 1. Under året har omfattande underhålls- och förbättringsarbeten genomförts, bland annat ommålning av fastigheter förbättring av fasader samt uppförande av en bullervall för att förbättra boendemiljön.

Parallellt med detta har föreningen planerat för ytterligare åtgärder som kommer att genomföras under kommande verksamhetsår, i enlighet med föreningens långsiktiga underhållsplan.

Styrelsen har haft ett aktivt och väl fungerande samarbete med fastighetsmäklare, vilket har bidragit till smidiga överlåtelser och god information till nya medlemmar. Styrelsen ser positivt på utfallet av detta samarbete och under året har ett flertal bostadsrätter överlåtits.

Föreningens ekonomiska ställning bedöms som stabil och styrelsen ser positivt på den ekonomiska utvecklingen inför kommande år.

Ekonomi

- En räntejustering för ett av lånen gjordes 2025.
- Avgiften höjdes med ca 3 % inför år 2025.
- Kommande avgiftsförändringar för kommande år beräknas räknas upp med mellan 3 - 4% enheter.

Genomförda händelser

- **Fasadmålning**
Fasaderna målades om och delar av panel byttes ut vilket förbättrar hållbarheten och ger ett förbättrat estetiskt intryck av området.
- **Byte av teknisk och ekonomisk förvaltare**
Bytt ekonomisk och teknisk förvaltning från HSB till Riksbyggen 1 april 2025. Förvaltarbytet har medfört att uppställningen i årsredovisningen skiljer sig något mot tidigare års årsredovisning.
- **Bullervall**
Boendemiljö för de som tidigare påverkats av biltrafiken på Österleden har förbättrats.
- **Områdesskylt**
En informationsskylt över området köptes in och monterades, vilket gör att besökare hittar lättare, och minskar onödig trafik runt hela området vid felkörningar av till exempel budbilar. Det underlättar även vid akuta situationer att blåljuspersonal snabbare kan hitta rätt.
- **Arrenderat mark av kommunen**
Arrendeavtalet med kommunen ger föreningen möjlighet att långsiktigt disponera mark i direkt anslutning till fastigheten. Detta skapar förutsättningar för framtida användning utifrån föreningens behov samt bidrar till att säkerställa att marken inte tas i anspråk av andra aktörer på ett sätt som kan påverka närmiljön negativt. Arrendet är därmed en del av föreningens långsiktiga planering och förvaltning.

Planerade händelser

- **Bygge av miljöbyggnad**
Det kommer att byggas ett miljöhus för föreningens avfallshantering. Syftet är att förbättra både funktion, arbetsmiljö och ekonomi samt att möta framtida lagkrav på fastighetsnära insamling. I dagsläget använder föreningen avfallskärl som kräver specialhämtning, vilket innebär högre kostnader jämfört med standardiserad avfallshämtning.
- **Underhåll av vattencisterner under/på föreningens mark**
Detta enligt de riktlinjer som finns för underhåll för dessa för ökad livslängd och funktion.
- **Fortsatt arbete med brandskydd**
Detta kommer bland annat innefatta inköp av nya brandvarnare till samtliga fastigheter i föreningen. Investeringen i nya brandvarnare syftar till att minska risken för allvarliga brandskador och därmed föreningens ekonomiska exponering. Fungerande och moderna brandvarnare är ofta ett grundkrav från försäkringsbolag och kan bidra till att begränsa skadekostnader, självrisker och risken för höjda försäkringspremier. Med en låg initial kostnad skapar föreningen ett effektivt skydd mot potentiellt mycket höga framtida kostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2,95%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3,9%.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 846	7 328	5 292	4 950	5 543
Resultat efter finansiella poster	-2 210	-2 396	-4 126	-1 990	-1 561
Soliditet %	53	56	56	57	57
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	100	100	98	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	752	705	509	475	533
Energikostnad kr/kvm	88	80	80	89	82
Sparande kr/kvm	119	94	-73	144	168
Skuldsättning kr/kvm	11 757	11 312	11 432	11 543	11 637
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 757	11 312	11 432	11 543	11 637
Räntekänslighet %	15,6	16,1	22,5	24,3	21,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften, se not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025, vilket i huvudsak förklaras av avskrivningar på byggnaden samt räntekostnader på föreningens lån.

Föreningen befinner sig i ett tidigt skede, där kostnadsnivån är högre i förhållande till intäkterna. Avskrivningar utgör en redovisningsmässig kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt. Det totala kassaflödet är positivt, främst till följd av finansieringsverksamheten, och likvida medel har ökat under året.

Föreningen förändrade årsavgifterna per 2025-01-01 med en höjning om 2,95 procent. Efter fastställd budget har styrelsen beslutat om ytterligare höjning av årsavgifterna med 3,9 procent inför kommande verksamhetsår.

Mot bakgrund av vidtagna och beslutade åtgärder samt föreningens finansiella ställning bedömer styrelsen att föreningen har förutsättningar att långsiktigt fullgöra sina ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	165 590 000	316 934	-10 198 963	-2 396 465
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 396 465	2 396 465
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut		63 000	-63 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut		-16 805	16 805	
Årets resultat				-2 210 041
Vid årets slut	165 590 000	363 129	-12 641 623	-2 210 041

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 641 623
Årets resultat	-2 210 041
Summa	-14 851 664

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfond	-19 000
Ianspråktagande av underhållsfond	38 789
Att balansera i ny räkning i kr	-14 831 875

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 845 714	7 327 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	306 495	-3 218
Summa		8 152 209	7 324 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 067 221	-1 447 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-628 059	-192 951
Personalkostnader	Not 6	-150 327	-162 836
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 409 306	-3 336 743
Summa rörelsekostnader		-6 254 913	-5 140 270
Rörelseresultat		1 897 296	2 184 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 058	45 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 140 396	-4 626 482
Summa finansiella poster		-4 107 338	-4 580 963
Resultat efter finansiella poster		-2 210 042	-2 396 465
Årets resultat		-2 210 041	-2 396 465



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	272 185 281	270 158 180
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	135 400	157 967
Summa materiella anläggningstillgångar		272 320 681	270 316 147
Summa anläggningstillgångar		272 320 681	270 316 147
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60 123	9 519
Övriga fordringar	Not 13	26 760	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	209 840	117 461
Summa kortfristiga fordringar		296 723	126 990
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 870 640	1 481 615
Summa kassa och bank		2 870 640	1 481 615
Summa omsättningstillgångar		3 167 363	1 608 604
Summa tillgångar		275 488 044	271 924 751



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	165 590 000	165 590 000
Fond för yttre underhåll	363 129	316 934
Summa bundet eget kapital	165 953 129	165 906 934
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-12 641 623	-10 198 963
Årets resultat	-2 210 041	-2 396 465
Summa fritt eget kapital	-14 851 664	-12 595 428
Summa eget kapital	151 101 465	153 311 506
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	89 668 893
Summa långfristiga skulder	89 668 893	60 894 004
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 602 481
Leverantörsskulder		282 316
Övriga skulder	Not 17	259 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 571 805
Summa kortfristiga skulder	34 716 158	57 719 241
Summa eget kapital och skulder	275 488 044	271 924 751



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 897 296	2 184 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 409 306	3 336 743
	5 306 602	5 521 241
Erhållen ränta	33 058	45 519
Erlagd ränta	-3 143 656	-4 651 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 163 128	915 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-136 856	-61 402
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	147 793	-211 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 174 064	641 934
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	-2 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-986 199	-1 254 932
Upptagna lån	5 615 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 628 801	-1 254 932
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 389 025	-612 998
Likvida medel vid årets början	1 481 615	2 096 862
Likvida medel vid årets slut	2 870 640	1 483 865

Skillnaden mellan årets resultat och kassaflödet från den löpande verksamheten beror främst på att avskrivningar är en kostnad som inte påverkar kassaflödet.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Inventarier och verktyg	Linjär	10
Byggnad elinstallationer	Linjär	40
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	50
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad tak	Linjär	25
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	25
Byggnad ventilation	Linjär	50
Byggnad värmesystem	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	7 445 687	7 269 536
Vattenavgifter**	374 102	58 453
Övriga ersättningar	25 924	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Summa nettoomsättning	7 845 714	7 327 986

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår sophämtning.

**Avser obligatoriskt tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	51 704	-3 218
Försäkringsersättningar	254 791	0
Summa övriga rörelseintäkter	306 495	-3 218

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-38 789	-36 139
Reparationer	-517 836	-7 310
Försäkringspremier	-187 498	-187 462
Kabel- och digital-TV	-1 050	0
Serviceavtal	0	-32 525
Obligatoriska besiktningar	-104 413	0
Statuskontroll	-4 581	0
Förbrukningsinventarier	-459	0
Fordons- och maskinkostnader	-22	0
Vatten	-910 037	-828 300
Sophantering och återvinning	-265 620	-260 482
Förvaltningsarvode drift	-36 916	-95 522
Summa driftskostnader	-2 067 221	-1 447 739

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-387 273	-103 258
Lokalkostnader	-6 000	0
IT-kostnader	-1 940	0
Arvode, yrkesrevisorer	-28 532	0
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-55 550	-8 447
Kreditupplysningar	-7 851	-1 905
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 189	0
Representation	-5 008	0
Kontorsmateriel	-3 470	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-18 800	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 580	-4 580
Konsultarvoden	-13 025	0
Bankkostnader	-2 477	0
Advokat och rättegångskostnader	-44 024	-35 938
Övriga externa kostnader	-15 282	-38 824
Summa övriga externa kostnader	-628 059	-192 951

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till övrig personal	0	-113 835
Styrelsearvoden	0	-759
Sammanträdesarvoden	-116 036	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 562	-17 063
Sociala kostnader	-32 729	-31 179
Summa personalkostnader	-150 327	-162 836

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Immateriella anläggningstillgångar	0	-2 250
Avskrivning Byggnader	-3 386 739	-3 311 927
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 566	-22 566
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 409 306	-3 336 743

Föreningen har under 2025 bytt förvaltare och i samband med bytet har avskrivningarna setts över. Detta har resulterat i något lägre avskrivningar.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 877	44 788
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	601
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	125
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	179	0
Övriga ränteintäkter	2	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 058	45 519

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 139 907	-4 626 382
Övriga räntekostnader	-464	0
Övriga finansiella kostnader	-25	-100
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 140 396	-4 626 482

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	185 185 122	185 185 122
Mark	106 456 490	106 456 490
	291 641 612	291 641 612
Summa anskaffningsvärde vid årets början	291 641 612	291 641 612

	2025-12-31	2024-12-31
Årets anskaffningar		
Fasadmålning ¹	5 413 840	0
Summa anskaffningar vid årets slut	5 413 840	0
Summa anskaffningsvärden vid året slut	297 055 452	

¹ Årets investering avser fasadmålning som aktiverats som komponent.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-21 483 432	-18 171 505
	-21 483 432	-18 171 505

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 386 739	-3 311 927
	-3 386 739	-3 311 927

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-24 870 171	-21 483 432
Redovisat värde enligt plan vid årets slut	272 185 281	270 158 180

Varav

Byggnader	165 728 791	163 701 690
Mark	106 456 490	106 456 490

Taxeringsvärden

Småhus	156 476 000	156 476 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>115 701 000</i>	<i>115 701 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 775 000</i>	<i>40 775 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	225 665	225 665
	225 665	225 665
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	225 665	225 665

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-67 698	-45 132
	-67 698	-45 132

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-22 566	-22 566
	-22 566	-22 566

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-90 264	-67 698
	-90 264	-67 698

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Redovisat värde enligt plan vid årets slut	135 400	157 967
---	----------------	----------------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	41 323	0
Kundfordringar	37 600	9 519
Nedskrivning av kundfordringar	-18 800	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60 123	9 519

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12	10
Momsfordringar	26 011	0
Andra kortfristiga fordringar	737	0
Summa övriga fordringar	26 760	10

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	32 877	0
Förutbetalda försäkringspremier	61 629	51 171
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 082	0
Förutbetald renhållning	23 011	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 241	66 290
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 840	117 461

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	920 896	435 718
Företagskonto	0	1 045 896
Transaktionskonto	1 949 744	0
Summa kassa och bank	2 870 640	1 481 615

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	122 271 374	117 642 573
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 340 821	-397 508
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 261 660	-56 351 061
Långfristig skuld vid årets slut	89 668 893	60 894 004

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	3,99%	2026-11-17	31 488 793,00	0,00	227 133,00	31 261 660,00
SBAB	2,92%	2027-11-17	0,00	5 600 000,00	30 000,00	5 570 000,00
SBAB	2,80%	2027-11-17	25 316 173,00	0,00	406 761,00	24 909 412,00
SBAB	3,39%	2028-11-17	29 802 719,00	0,00	70 998,00	29 731 721,00
SBAB	2,83%	2029-11-16	31 034 888,00	0,00	236 307,00	30 798 581,00
Summa			117 642 573,00	5 600 000,00	971 199,00	122 271 374,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 340 821 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av nästa års amortering på 1 340 821 kr avser 328 733 kr planenlig amortering år 2025. På grund av fel datum i betalfil skedde amorteringen först 2026-01-02. Årets amorteringar enligt plan är 1 299 932 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 31 261 660 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	254 883	254 883
Skuld för moms	–3 487	0
Clearing	8 160	10 100
Summa övriga skulder	259 556	264 983

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader ¹	996 740	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	883	0
Upplupna revisionsarvoden	18 200	7 793
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 251	9 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	553 731	540 019
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 571 805	557 562

¹ Upplupna räntekostnader avser ränta hänförlig till räkenskapsåret men som betalats i januari 2026 i enlighet med lånevillkoren.

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	126 162 644	126 162 644

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

Enköping, datum enligt elektronisk underskrift

Zsafia Svegårdh

Malin Fredriksson

Magnus Berg

Vicky Lasan

Mikael Markestad

Eva Leiholm Hanslin

Vår revisionsberättelse har lämnats datum som framgår av revisionsberättelsen

Niclas Wärenfeldt, Borevision Sverige AB
Revisor



BRF Ängslyckan 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Ängslyckan 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

