

# Bostadsrättsföreningen Eds Ängar

Org.nr: 769634-6514

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eds Ängar, organisationsnummer 769634-6514, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Upplands Väsby kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2017

Ekonomisk plan registrerades år 2018

Föreningens stadgar registrerades år 2017

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### Styrelse

Ordförande	Lukas Ringqvist
Ledamot	Joaquim Reimertz
Ledamot	Nasar Khan
Ledamot	Vili Yrjänä
Ledamot	Amanda Carlshamre
Suppleant	Anthony Wambugu Thiong'o
Suppleant	Madeleine Chen

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

#### Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Pavel Stuardo Vidal, Timotejgatan 6 samt Sebastian Öberg, Älvsundavägen 26

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

### Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: EDSBY 1:76

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2018

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 7 266

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
5 rok	45
6 rok	10
<b>Summa</b>	<b>55</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>	<b>55</b>

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Förbättringsarbete gräsmatta allmänna ytan	2022	Efter rekommendation tog styrelsen beslut om att göra en förbättringsinsats på föreningens gräsmatta under hösten 2022. Åtgärden genomfördes av en auktoriserad leverantör.
Nytt avtal avseende yttre underhåll	2022	En ny leverantör för snöröjning, gräsklippning och allmänt underhåll har genomförts. Avtal är upprättat för hela år 2023.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal med entreprenad för yttre underhåll så som snöröjning, gräsklippning m.m. Upprättande av avtal med parkeringsbolag för föreningens gästparkeringar och uppdaterade regler kring dessa.

Förbättringsåtgärder för föreningens gröna ytor. Reparationer av garantiarbeten och sammanhållning av arbetet för dessa. Inköp till trivselaktiviteter för hela föreningen. Dialog med Väsbyhem om byggnation av nya bostäder på granntomten och asfaltering av infart till Älvsundavägen. Dialog med Väsby kommun gällande ny fakturering av vattenförbrukning för föreningens medlemmar.

### Övriga händelser

Föreningen har under 2022 haft oförändrade avgifter. allmän information till medlemmar delas ut i brevlådor ca 4 gånger per år, i samband med utdelning under våren delas nya filter till värmepannor ut för bättre underhåll. Föreningens ekonomi har förbättrats tack vare översyn av avtal samt banklån.

## Medlemsinformation

106 medlemmar vid räkenskapsårets början.

**107** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 332	3 325	3 324
Resultat efter finansiella poster, tkr	-91	-195	22
Soliditet <sup>1</sup> , %	77	76,8	76,6

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	232 200 000	11 000 000	509 892	-487 665	-195 380	243 026 847
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			0			0
Balanseras i ny räkning				-195 380	195 380	0
Årets resultat					-90 999	-90 999
Belopp vid årets utgång	232 200 000	11 000 000	509 892	-683 045	-90 999	242 935 848

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-683 044
Årets resultat	-90 999
<b>Totalt</b>	<b>-774 043</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-256 860
Balanseras i ny räkning	-517 183
<b>Totalt</b>	<b>-774 043</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	3 332 408	3 325 164
Övriga rörelseintäkter		60	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 332 468</b>	<b>3 325 164</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-386 776	-397 272
Administration och förvaltning	4	-124 662	-135 895
Personalkostnader	5	-94 633	-85 742
Avskrivningar		-2 114 167	-2 114 168
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 720 238</b>	<b>-2 733 077</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>612 230</b>	<b>592 087</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-703 229	-787 467
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-703 229</b>	<b>-787 467</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-90 999</b>	<b>-195 380</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-90 999</b>	<b>-195 380</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-90 999</b>	<b>-195 380</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	310 757 498	312 871 665
Summa materiella anläggningstillgångar		310 757 498	312 871 665
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>310 757 498</b>	<b>312 871 665</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	41 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 011	46 619
Kundfordringar		574 670	0
Summa kortfristiga fordringar		627 681	87 922
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 941 550	3 655 874
Summa kassa och bank		2 941 550	3 655 874
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 569 232</b>	<b>3 743 796</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>314 326 729</b>	<b>316 615 461</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		243 200 000	243 200 000
Fond för yttre underhåll		509 892	509 892
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>243 709 892</b>	<b>243 709 892</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-683 044	-487 665
Årets resultat		-90 999	-195 380
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-774 043</b>	<b>-683 045</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>242 935 849</b>	<b>243 026 847</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	24 296 671	48 840 006
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 296 671</b>	<b>48 840 006</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>24 296 671</b>	<b>48 840 006</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		46 159 091	24 422 490
Övriga skulder		44 169	41 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		890 949	284 815
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 094 209</b>	<b>24 748 608</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>47 094 209</b>	<b>24 748 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>314 326 729</b>	<b>316 615 461</b>



## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	120
Anläggningstillgång	Antal år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	3 305 964	3 305 964
<b>Hysesintäkter</b>		
Garage och p-platser	19 200	19 200
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 244	0
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>3 332 408</b>	<b>3 325 164</b>

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	44 801	39 539
Vatten och avlopp	63 931	0
	<b>108 732</b>	<b>39 539</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	19 251
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	8 281	47 014
Trädgårdsskötsel	11 265	95 786
Snöröjning/sandning	8 269	74 721
	<b>27 815</b>	<b>217 520</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband/kabel-TV	0	4 449
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	120 835	116 223
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	129 394	290
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>386 776</b>	<b>397 272</b>
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	47 500	90 000
Extra ekonomisk förvaltning	15 430	0
	<b>62 930</b>	<b>90 000</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	31 250	31 250
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	544	0
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 741	1 995
Konsultarvode	17 969	0
Bankkostnader	978	5 075
Övriga kostnader	9 251	7 575
	<b>29 939</b>	<b>14 645</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>124 662</b>	<b>135 895</b>

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	72 008	65 243
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	22 625	20 499
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>94 633</b>	<b>85 742</b>

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	253 700 000	253 700 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>253 700 000</b>	<b>253 700 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 228 335	- 2 114 167
Årets avskrivningar	- 2 114 167	- 2 114 167
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 342 502</b>	<b>-4 228 334</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>247 357 498</b>	<b>249 471 666</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	102 346 000	102 346 000
Taxeringsvärde mark	50 057 000	50 057 000
	<b>152 403 000</b>	<b>152 403 000</b>

#### Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-03-21	3,08 %	21 902 666	24 420 003
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,160 %	24 296 671	24 420 003
Stadshypotek AB	2023-12-30	0,590 %	24 175 803	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>70 375 140</b>	<b>48 840 006</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-46 078 469	-24 420 002
			<b>24 296 671</b>	<b>24 420 004</b>

#### Not 8. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	74 000 000	74 000 000
<b>Summa:</b>	<b>74 000 000</b>	<b>74 000 000</b>

#### Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

# Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2023

---

Lukas Ringqvist

---

Joaquim Reimertz

---

Nasar Khan

---

Vili Yrjänä

---

Amanda Carlshamre

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

---

David Walman

Rävisor AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 13:48

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 26.05.2023 09:14

DOCUMENT ID:

Hyp8n0arh

ENVELOPE ID:

r1aU3CaSh-Hyp8n0arh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Eds Ängar.pdf  
12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>JOAQUIM REIMERTZ</b> joaquim@reimertz.se	Signed Authenticated	26.05.2023 09:17 26.05.2023 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/28) IP: 91.128.133.95
<b>Alexander Lukas Ringqvist</b> lukas.ringqvist@unionen.se	Signed Authenticated	26.05.2023 09:32 26.05.2023 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/11) IP: 194.22.3.6
<b>David Oskar Petter Walman</b> info@ravisor.se	Signed Authenticated	26.05.2023 10:07 26.05.2023 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 151.177.211.63
<b>Vili Lasse Viljami Yrjänä</b> vilyrj@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2023 10:15 26.05.2023 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/18) IP: 65.99.146.70
<b>Nasar Khan</b> nasar.khan74@icloud.com	Signed Authenticated	26.05.2023 13:48 26.05.2023 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/10) IP: 104.28.31.63

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed