

Årsredovisning 2025

Brf Ängsullen

769636-5647



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsullen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Ale.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nol 18:74	2024	Ale

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 501 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 501 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Ljungquist	Styrelseledamot
Michel Söderberg	Styrelseledamot
Niklas Dahl	Styrelseledamot
Sandra Börjesson	Styrelseledamot
Hans Emil Pettersson	Ordförande
Johan Klovsjö	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Susanne Andersson Extern revisor Boevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2025-2026 ● Hus 26 skall målas om under vår/sommar 2026.

Avtal med leverantörer

El	Ale El
Snöröjning	Hagens Lantbruk
Vatten och avlopp	Ale Kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ale Nol GA:15, med en andel på 0.012%.

Samfälligheten förvaltar vägarna i anslutning till fastigheten. Fastigheten är delägare med 20 / 1 628 andelar i gemensamhetsanläggningen Ale Nol GA:15, med Nol-Alafors vägförening som ändamål.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har tagit beslut om att avgiften för 2026 höjs med 5% Fr.o.m. 2026-03-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 39 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 379 051	1 261 172	1 222 911	1 209 184
Resultat efter fin. poster	-551 679	-734 652	-550 538	-487 826
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	474 255	374 215	274 175	174 135
Taxeringsvärde	49 489 000	49 489 000	42 070 000	42 070 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	551	504	488	483
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,3	99,4	99,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 406	9 502	9 598	9 723
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 406	9 502	9 598	9 723
Sparande / kvm totalyta, kr	231	157	231	256
Elkostnad / kvm totalyta, kr	3	3	3	3
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	46	43	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	45	49	46	46
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	2,09	1,12	0,97
Räntekänslighet (%)	17,06	18,84	19,68	20,11

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 99 039 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen, huvudsakligen på grund av nödvändiga avskrivningar på delar av fastigheten/byggnaderna som tillhör stomme/grund, samt delar som faller inom bostadsrättsinnehavarens underhållsansvar.

En viktigare indikator är föreningens sparande och hur framtida underhåll ska finansieras. Föreningen strävar efter kontinuerligt underhåll av fastigheten och byggnaderna samt att spara för kommande underhållsåtgärder.

Sparandet används också för amorteringar. Vid år med större underhållsbehov kan föreningen behöva ta lån för att täcka kostnaderna.

Styrelsen följer noggrant en långsiktig plan och justerar avgiftsnivån därefter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	60 274 100	-	-	60 274 100
Upplåtelseavgifter	5 165 900	-	-	5 165 900
Fond, yttre underhåll	374 215	-	100 040	474 255
Balanserat resultat	-1 708 655	-734 652	-100 040	-2 543 347
Årets resultat	-734 652	734 652	-551 679	-551 679
Eget kapital	63 370 908	0	-551 679	62 819 229

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 543 347
Årets resultat	-551 679
Totalt	-3 095 026

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 040
Balanseras i ny räkning	-3 195 066
	-3 095 026

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 379 639	1 261 172
Övriga rörelseintäkter	3	-1	9 387
Summa rörelseintäkter		1 379 638	1 270 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-233 156	-252 131
Övriga externa kostnader	8	-95 197	-75 086
Personalkostnader	9	-65 710	-75 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 128 312	-1 128 312
Summa rörelsekostnader		-1 522 375	-1 531 239
RÖRELSERESULTAT		-142 737	-260 680
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 780	24 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-416 722	-498 850
Summa finansiella poster		-408 942	-473 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-551 679	-734 652
ÅRETS RESULTAT		-551 679	-734 652

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	84 738 440	85 866 752
Summa materiella anläggningstillgångar		84 738 440	85 866 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 738 440	85 866 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 047	5 183
Övriga fordringar	12	1 708 944	1 400 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	55 571	57 287
Summa kortfristiga fordringar		1 765 562	1 463 318
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 478	8 678
Summa kassa och bank		6 478	8 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 772 040	1 471 996
SUMMA TILLGÅNGAR		86 510 480	87 338 748

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 440 000	65 440 000
Fond för yttre underhåll		474 255	374 215
Summa bundet eget kapital		65 914 255	65 814 215
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 543 347	-1 708 655
Årets resultat		-551 679	-734 652
Summa ansamlad förlust		-3 095 026	-2 443 307
SUMMA EGET KAPITAL		62 819 229	63 370 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 842 500	7 842 500
Summa långfristiga skulder		7 842 500	7 842 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 682 000	15 922 000
Leverantörsskulder		82	32 984
Övriga kortfristiga skulder		502	31 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	166 167	139 275
Summa kortfristiga skulder		15 848 751	16 125 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 510 480	87 338 748

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-142 737	-260 680
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 128 312	1 128 312
	985 575	867 632
Erhållen ränta	7 780	24 878
Erlagd ränta	-404 150	-479 275
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	589 205	413 235
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 851	16 718
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49 161	35 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	545 895	465 511
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	30 500
Amortering av lån	-240 000	-270 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	305 895	225 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 409 447	1 183 936
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 715 342	1 409 447

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängsullen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Det finns en uppskjuten skatt i föreningen, eftersom avsikten inte är att avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skatt till 0 kronor. Föreningen har aktiverat ränta vid uppförandet av byggnad vilket skattemässigt ska redovisas som en kostnad, därigenom uppstår en temporär skillnad. Eftersom föreningen inte för avsikt att avyttra fastigheten värderas den temporära skillnaden till 0 kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 280 012	1 169 502
Vatten	99 039	91 641
Administrativ avgift	588	29
Summa	1 379 639	1 261 172

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-1	9 387
Summa	-1	9 387

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Snöskottning	8 563	16 250
Besiktning och service	0	22 050
Summa	8 563	38 300

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Fasader	17 250	0
Summa	17 250	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	7 974	7 600
Vatten	104 949	115 372
Summa	112 923	122 972

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 420	50 859
Samfällighet	40 000	40 000
Summa	94 420	90 859

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	15 009	0
Programvaror	2 550	2 250
Övriga förvaltningskostnader	8 513	7 149
Juridiska kostnader	2 375	2 375
Revisionsarvoden	19 250	18 000
Kameral förvaltning	47 500	45 312
Summa	95 197	75 086

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	60 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Summa	65 710	75 710

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	416 722	498 850
Summa	416 722	498 850

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 380 000	90 380 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 380 000	90 380 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 513 248	-3 384 936
Årets avskrivning	-1 128 312	-1 128 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 641 560	-4 513 248
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 738 440	85 866 752
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 615 000</i>	<i>13 615 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 271 000	32 271 000
Taxeringsvärde mark	17 218 000	17 218 000
Summa	49 489 000	49 489 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80	79
Nabo Klientmedelskonto	727 187	426 871
Borgo	981 677	973 897
Summa	1 708 944	1 400 848

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 422	3 497
Försäkringspremier	41 243	40 671
Förvaltning	12 906	13 119
Summa	55 571	57 287

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	2,65 %	7 260 000	7 500 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,65 %	8 300 000	8 300 000
Stadshypotek	2028-12-01	1,18 %	7 964 500	7 964 500
Summa			23 524 500	23 764 500
Varav kortfristig del			15 682 000	15 922 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 814 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	773	780
Utgiftsräntor	32 147	19 575
Förutbetalda avgifter/hyror	116 247	104 420
Beräknat revisionsarvode	17 000	14 500
Summa	166 167	139 275

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tagit beslut om att avgiften för 2026 höjs med 5% Fr.o.m. 2026-03-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ale

Hans Emil Pettersson
Ordförande

Maria Ljungquist
Styrelseledamot

Michel Söderberg
Styrelseledamot

Niklas Dahl
Styrelseledamot

Sandra Börjesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Boevision AB
Susanne Andersson
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 18:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 14:03

DOCUMENT ID:

SkZt78q7aWl

ENVELOPE ID:

H1euQUqmabx-SkZt78q7aWl

DOCUMENT NAME:

Brf Ängsullen, 769636-5647 - Årsredovisning 2025.pdf
16 pages

SHA-512:

a39500aa9f29e70e1f0a3144167517c5df977920f4199eb
a435a45c10a25c514ad0c6623d15d939f4fbe072613e3e
0ab7f05650fa122bb10c6faafb2da0ebfe9

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA YOLANDA LJUNG QUIST marialjungquist@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:08 20.04.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.225.57
2. Hans Emil Pettersson emil.h.pettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:19 20.04.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.123.19
3. MICHEL SÖDERBERG michel.soderberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:05 20.04.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.17
4. SANDRA KAROLINA BÖR JESSON sandra_15_14@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:30 20.04.2026 21:30	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.7.101
5. Bertil Niklas Dahl niklas.dahl@kosangas.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:41 20.04.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.173.122
6. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:47 21.04.2026 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

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

📎 Attachments

No attachments 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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsullen, org.nr. 769636-5647

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsullen för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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.

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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängsullen för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 18:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 14:03

DOCUMENT ID:

ByFm8qma-l

ENVELOPE ID:

H1d789mTbx-ByFm8qma-l

DOCUMENT NAME:

RB Brf Ängsullen.pdf

2 pages

SHA-512:

6f7b250d14c3301becd781275bfac653916fae122697ee
80a3e12de4911b23bb375d14d90924252312a4b2dddaf
0c309155d7477763f21a415bbf5d8573fd57f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON	Signed	21.04.2026 18:47	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@bore vision.se	Authenticated	21.04.2026 18:45	Low	IP: 90.230.60.153

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

Attachments

No attachments 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

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