

Årsredovisning 2025

Brf Ängslycka i Älvängen

769636-6926



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängslycka i Älvängen

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. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2018-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-05 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
Svenstorp 1:155	2020	Ale

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 3 366 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Johansson	Ordförande
Adam Attesjö	Styrelseledamot
Carola Skottlund	Styrelseledamot
Miguel Wodgerson	Styrelseledamot
Stela Gusevac-Nissén	Styrelseledamot
Mio Saba Sjösten	Suppleant

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen Älvslycka i Älvängen

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Olivia Vornefeldt	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Återvinning	Renova Miljö AB
Bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Elbilsladdare	Smartcharge
Elnät och elhandel	Ale El Ekonomisk Förening
Försäkring	Trygg Hansa
Förvaltning (ek + tekn)	Nabo
Lokal	Ale Folketshusförening
Lokalvård	Nabo AB
Parkering	Apoca Parking Sverige AB
Revisor	BoRevision i Sverige AB
Snöröjning, flis	BMT Mark och Anläggning AB
Vatten, spillvatten, dagvatten	Ale kommun

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 536 137	2 471 929	2 255 962	2 037 534
Resultat efter fin. poster	-793 396	-929 797	-683 778	-426 472
Soliditet (%)	66	66	66	66
Yttre fond	1 606 600	1 150 600	694 600	238 600
Taxeringsvärde	66 957 000	66 957 000	64 746 000	64 746 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	732	721	653	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	98,1	97,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 701	11 880	12 060	12 239
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 701	11 880	12 060	12 239
Sparande / kvm totalyta, kr	161	113	186	262
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	6	3	3
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	65	39	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	82	71	42	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	3,06	2,57	1,46
Räntekänslighet (%)	15,99	16,48	229,47	-

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 el och vatten (totalt 169 252 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

I kassaflödesanalysen framgår det att rörelseresultatet för 2025 är positivt, men att likvida medlen har minskat.

Ingen ytterligare avgiftshöjning har gjorts efter senaste höjningen 2024-02-01.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	80 735 000	-	-	80 735 000
Fond, yttre underhåll	1 150 600	-	456 000	1 606 600
Balanserat resultat	-2 686 658	-929 797	-456 000	-4 072 455
Årets resultat	-929 797	929 797	-793 396	-793 396
Eget kapital	78 269 145	0	-793 396	77 475 750

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 072 455
Årets resultat	-793 396
Totalt	-4 865 850

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	596 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-73 451
Balanseras i ny räkning	-5 388 399
	<hr/>
	-4 865 850

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	2 539 620	2 471 929
Övriga rörelseintäkter	3	4 934	-1
Summa rörelseintäkter		2 544 554	2 471 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-602 357	-677 567
Övriga externa kostnader	8	-111 682	-114 928
Personalkostnader	9	-55 719	-82 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 336 336	-1 309 296
Summa rörelsekostnader		-2 106 094	-2 183 867
RÖRELSERESULTAT		438 460	288 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 648	14 268
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 236 504	-1 232 125
Summa finansiella poster		-1 231 856	-1 217 857
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-793 396	-929 797
ÅRETS RESULTAT		-793 396	-929 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	115 843 918	117 153 214
Maskiner och inventarier	12	285 179	0
Pågående projekt	13	0	313 842
Summa materiella anläggningstillgångar		116 129 097	117 467 056
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 129 097	117 467 056
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 141	6 408
Övriga fordringar	14	954 987	954 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 012	57 104
Summa kortfristiga fordringar		1 012 140	1 018 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 012 140	1 018 084
SUMMA TILLGÅNGAR		117 141 237	118 485 140

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 735 000	80 735 000
Fond för yttre underhåll		1 606 600	1 150 600
Summa bundet eget kapital		82 341 600	81 885 600
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 072 455	-2 686 658
Årets resultat		-793 396	-929 797
Summa ansamlad förlust		-4 865 850	-3 616 455
SUMMA EGET KAPITAL		77 475 750	78 269 145
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 802 855	14 030 610
Summa långfristiga skulder		25 802 855	14 030 610
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 582 050	25 958 075
Leverantörsskulder		46 068	54 320
Övriga kortfristiga skulder		25 212	-70 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	209 303	243 519
Summa kortfristiga skulder		13 862 633	26 185 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 141 237	118 485 140

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	438 460	288 061
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 336 336	1 309 296
	1 774 796	1 597 357
Erhållen ränta	4 648	14 268
Erlagd ränta	-1 236 504	-1 232 125
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	542 940	379 499
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 621	-81 432
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	53 273	66 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten	504 593	365 056
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1 623	-313 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 623	-313 842
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-603 780	-603 780
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-603 780	-603 780
ÅRETS KASSAFLÖDE	-97 565	-552 566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	953 676	1 506 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	856 111	953 676

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängslycka i Älvängen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 el, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

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	2 294 424	2 277 033
Övriga årsavgifter	0	-1 000
Hysesintäkter, p-platser	42 403	38 677
Övriga intäkter	30 059	8 194
Vatten	134 558	148 731
El	34 694	0
Administrativ avgift	3 482	294
Summa	2 539 620	2 471 929

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	-1
Övriga intäkter	4 731	0
Övriga rörelseintäkter	200	0
Summa	4 934	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 369	0
Städning	0	34 294
Besiktning och service	36 875	0
Övrigt	60 591	76 009
Snöskottning	32 550	44 575
Summa	131 385	154 878

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 300
Försäkringsskador	0	25 108
El	0	46 500
Fasader	4 713	0
Gård/markytor	0	5 814
Garage och p-platser	2 994	0
Summa	7 707	79 722

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	76 604	19 044
Vatten	201 070	218 783
Sophämtning	85 829	107 545
Summa	363 503	345 372

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 601	59 281
Övrigt	0	-250
Arvode teknisk förvaltning	44 161	38 564
Summa	99 762	97 595

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	95	18 442
Övriga förvaltningskostnader	29 683	24 466
Juridiska kostnader	8 700	0
Revisionsarvoden	18 625	17 500
Ekonomisk förvaltning	54 579	54 519
Summa	111 682	114 928

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 452	58 500
Löner, arbetare	3 950	2 100
Sociala avgifter	13 317	21 477
Summa	55 719	82 077

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 236 504	1 232 120
Övriga räntekostnader	0	5
Summa	1 236 504	1 232 125

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 826 830	122 826 830
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 826 830	122 826 830
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 673 616	-4 364 320
Årets avskrivning	-1 309 296	-1 309 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 982 912	-5 673 616
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 843 918	117 153 214
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 243 408</i>	<i>27 243 408</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 504 000	42 504 000
Taxeringsvärde mark	24 453 000	24 453 000
Summa	66 957 000	66 957 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	312 219	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	312 219	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-27 040	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 040	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	285 179	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	313 842	0
Installation laddstolpar	604 486	313 842
Omfört till inventarier	-918 328	0
Summa pågående arbeten	0	313 842

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	913	896
Skattefordringar	97 963	0
Nabo Klientmedelskonto	471 480	522 425
Borgo	384 631	431 251
Summa	954 987	954 572

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 372	23 537
Försäkringspremier	17 835	19 937
Förvaltning	13 805	13 630
Summa	55 012	57 104

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-07-14	4,25 %	13 767 525	14 030 610
SBAB	2026-04-16	2,70 %	12 978 270	13 065 965
SBAB	2028-03-15	2,77 %	12 639 110	12 892 110
Summa			39 384 905	39 988 685
Varav kortfristig del			13 582 050	25 958 075

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 366 005 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
EI	6 879	5 623
Löner	0	20 348
Sociala avgifter	0	6 393
Förutbetalda avgifter/hyror	202 424	211 155
Summa	209 303	243 519

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 091 830	42 091 830

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Ale

Mikael Johansson
Ordförande

Adam Attesjö
Styrelseledamot

Carola Skottlund
Styrelseledamot

Miguel Wodgerson
Styrelseledamot

Stela Gusevac-Nissén
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 12:19

DOCUMENT ID:

SJfE4023p-l

ENVELOPE ID:

HJEE_3na-e-SJfE4023p-l

DOCUMENT NAME:

Brf Ängslycka i Älvängen, 769636-6926 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

d90ef41eb1540a27d065eb98b6bf43f40eeeb6c2d9dc8e
06e0e1c464dd42dab3b4f3e80a9c15e2b32842ae083cf6
3fbf755f92acdf1bf55048114f18306400e1

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. Mikael Morgan Johansson mike.johansson@live.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 19:50 27.04.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
2. STELA GUSEVAC-NISSÉN stela.gusevac@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 17:32 27.04.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.233.106
3. Adam Philip Attesjö adamattesjo@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:28 27.04.2026 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.224.31
4. CAROLA SKOTTLUND carola.skottlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:41 30.04.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.68.105
5. JUAN MIGUEL WODGERSON miguelwodgerson@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:43 30.04.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 179.51.61.150
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:04 04.05.2026 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177

* 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 Brf Ängslycka i Älvängen, org.nr. 769636-6926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängslycka i Älvängen 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 Brf Ängslycka i Älvängen 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Ale

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:04

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 12:19

DOCUMENT ID:

Skx4N_nnTWx

ENVELOPE ID:

BJEEuh2T-e-Skx4N_nnTWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ängslycka i Älvängen 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

76e4ef3ec501040b34495085ae59121bc89348e8e3f8ef
df50b419d39235897e6f7dd6130cca665b209992224410
84c85e1c48832ba623b07659c7e2ce85f8c2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	04.05.2026 08:04 04.05.2026 08:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177

* 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