



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängen

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. 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 skall hava till ändamål att förvärva i Starrkärrs socken, Älvängen, belägen tomtmark, att å denna uppföra bostadshus, att besitta och förvalta dessa fastigheter, samt att i föreningens hus åt sina medlemmar eller vissa bland dem upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt på obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Ale.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ALE UTBY 3:100	1956	Ale

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 373 kvm och garage om 143 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 516 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linda Carolina Wallgren	Ordförande
Agneta Mogren	Styrelseledamot
Maria Johanna Olivebring	Styrelseledamot
Håkan Dahlberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-30. Balkongprojekt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Inköp avfuktare till tvättstuga - Styrelsebeslut 30-årig underhållsplan framtagna - Styrelsebeslut Ytterbelysning uppsatta - Styrelsebeslut
- 2021 ● Återställning av mark/gård - Stämmobeslut Förberett trädgård för gemensamt utrymme - Styrelsebeslut
- 2022 ● Gemensam uteplats - Stämmobeslut
- 2023 ● Åtgärder Radon/ventilation slutförd - Styrelsebeslut
- 2025 ● Byte av två tvättmaskiner, en hushållsmaskin, en industrimaskin
Påbörjat balkong- och fasadbyte

Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av samtliga tak
Färdigställande av fasad och balkonger

Avtal med leverantörer

Årlig kontroll av brandsläckare	Presto
Årligt byte av filter	Ventilationsgruppen
Balkong och fasad	Balco

Övrig verksamhetsinformation

Vi har en pågående tvist med LG Karlsson bygg kring att vi bestridit fakturor i samband med ventilationsarbete 2023. Tvisten kommer avgöras i tingsrätt 12-13 maj 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 127 853	1 033 277	986 394	930 324
Resultat efter fin. poster	-672 681	-125 620	-1 236	-245 056
Soliditet (%)	0	1	10	0
Yttre fond	324 945	216 630	108 315	134 999
Taxeringsvärde	14 420 000	13 864 000	13 864 000	13 864 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	726	694	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	96,4	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 591	3 778	3 793	3 823
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 686	3 421	3 435	3 463
Sparande / kvm totalyta, kr	-321	210	106	154
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	29	28	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	146	138	126
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	124	63	56	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	341	238	222	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	3,70	2,93	-
Räntekänslighet (%)	12,20	5,21	5,46	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Vi ligger i en tvist med L&G och har haft en del kostnader kopplade till underlag inför kommande förhandling i tingsrätt. Mycket tas på försäkring löpande men dessvärre inte allt.

Balkongprojekt är igång och det finns en plan för tillsammans med SBC för att vi ska klara av att vända till positiva siffror 2028.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	48 100	-	-	48 100
Fond, yttre underhåll	216 630	-	108 315	324 945
Balanserat resultat	-47 196	-125 620	-108 315	-281 131
Årets resultat	-125 620	125 620	-672 681	-672 681
Eget kapital	91 914	0	-672 681	-580 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-172 816
Årets resultat	-672 681
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 315
Totalt	-953 812

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-953 812

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	1 127 853	1 033 277
Övriga rörelseintäkter	3	6 000	14 421
Summa rörelseintäkter		1 133 853	1 047 698
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-743 411	-520 692
Övriga externa kostnader	8	-611 968	-231 251
Personalkostnader	9	-57 293	-43 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 288	-192 288
Summa rörelsekostnader		-1 604 960	-988 106
RÖRELSERESULTAT		-471 107	59 592
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 914	7 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-205 487	-192 454
Summa finansiella poster		-201 573	-185 212
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-672 681	-125 620
ÅRETS RESULTAT		-672 681	-125 620

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	4 349 739	4 542 027
Pågående projekt	12	5 697 836	654 774
Summa materiella anläggningstillgångar		10 047 575	5 196 801
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 047 575	5 196 801
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 317	18 412
Övriga fordringar	13	3 777 377	568 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 508	47 274
Summa kortfristiga fordringar		3 843 202	634 518
Kassa och bank			
Kassa och bank		416 101	504 446
Summa kassa och bank		416 101	504 446
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 259 303	1 138 964
SUMMA TILLGÅNGAR		14 306 877	6 335 764

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 100	48 100
Fond för yttre underhåll		324 945	216 630
Summa bundet eget kapital		373 045	264 730
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-281 131	-47 196
Årets resultat		-672 681	-125 620
Summa ansamlad förlust		-953 812	-172 816
SUMMA EGET KAPITAL		-580 767	91 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 071 925	4 213 145
Summa långfristiga skulder		10 071 925	4 213 145
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 096 220	976 220
Leverantörsskulder		1 381 114	739 077
Skatteskulder		4 366	3 112
Övriga kortfristiga skulder		124 027	145 554
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	209 992	166 742
Summa kortfristiga skulder		4 815 719	2 030 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 306 877	6 335 764

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-471 107	59 592
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	192 288	192 288
Erhållen ränta	3 914	7 242
Erlagd ränta	-202 189	-178 837
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-477 095	80 285
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 364	-17 927
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	661 716	704 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181 257	766 822
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 043 062	-654 774
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 043 062	-654 774
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 017 937	0
Amortering av lån	-39 157	-18 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 978 780	-18 720
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 116 975	93 328
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 065 208	971 880
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 182 183	1 065 208

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängen 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	100 år
Yttertak	10-40 år
Fasad/balkonger	40 år
Stomkomplettering förening	60 år
Stomkomplettering medlem	50 år
Stamledningar VA	60 år
Värmesystem	50 år
Luftbehandlingssystem	50 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år
Utemiljö allmänt	10-40 år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 079 484	996 504
Hysesintäkter garage	32 400	29 100
Elintäkter laddstolpe	4 200	3 500
Pantsättningsavgift	588	1 146
Överlåtelseavgift	7 350	1 313
Administrativ avgift	3 822	1 715
Öres- och kronutjämning	9	-1
Summa	1 127 853	1 033 277

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	6 000	14 421
Summa	6 000	14 421

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Brandskydd	2 146	2 146
Gårdkostnader	1 168	482
Gemensamma utrymmen	0	3 300
Förbrukningsmaterial	2 570	1 139
Summa	5 884	7 066

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	80 595	0
VVS	0	8 214
Ventilation	24 500	22 988
Tak	0	2 494
Summa	105 095	33 696

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	47 463	43 609
Uppvärmning	280 124	220 749
Vatten	182 182	95 785

Sophämtning/renhållning	27 079	27 461
Summa	536 848	387 604

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 776	55 576
Fastighetsskatt	38 808	36 750
Summa	95 584	92 326

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	349 594	120 350
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	20 000
Fritids och trivselkostnader	2 631	330
Föreningskostnader	488	3 422
Förvaltningsarvode enl avtal	50 231	48 198
Överlåtelsekostnad	10 290	0
Pantsättningskostnad	882	1 720
Administration	166 602	2 083
Konsultkostnader	0	35 148
Summa	611 968	231 251

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	33 904	25 000
Löner till kollektivanst	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	13 389	8 875
Summa	57 293	43 875

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	205 487	192 443
Dröjsmålsränta	0	11
Summa	205 487	192 454

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 246 535	5 246 535
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 246 535	5 246 535
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-704 508	-512 220
Årets avskrivning	-192 288	-192 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-896 796	-704 508
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 349 739	4 542 027
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>264 159</i>	<i>264 159</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 988 000	10 089 000
Taxeringsvärde mark	3 432 000	3 775 000
Summa	14 420 000	13 864 000

NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	654 774	0
Årets investeringar	5 043 062	654 774
Summa pågående arbeten	5 697 836	654 774

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 295	8 070
Transaktionskonto	2 712 281	104 670
Borgo räntekonto	1 053 801	456 092
Summa	3 777 377	568 832

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	47 508	47 274
Summa	47 508	47 274

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,73 %	2 213 145	2 224 365
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,12 %	955 000	965 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,69 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,83 %	3 670 000	0
Stadshypotek AB	2029-12-01	3,42 %	2 330 000	0
Stadshypotek AB	2028-12-01	3,27 %	2 000 000	0
Summa			13 168 145	5 189 365
Varav kortfristig del			3 096 220	976 220

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 412 045 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	157	169
Uppl kostn el	5 115	4 344
Uppl kostnad Värme	57 973	27 976
Uppl kostnad Extern revisor	0	18 000
Uppl kostn räntor	20 569	17 271
Uppl kostn vatten	624	0
Uppl kostnad arvoden	23 333	6 429
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 331	5 961
Förutbet hyror/avgifter	94 890	86 592
Summa	209 992	166 742

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 180 000	5 275 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tvisten fortsätter kring att vi bestridit fakturor från L&G Karlsson om 654 774:- gällande arbetet med ventilation som gjordes 2023. Projektet med nya balkonger flyter på och följer betalningsplan med inte några större avvikelser. Byte av föreningens fyra tak har gjorts och lån togs i april 2026 för att bekosta detta.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Ale

Agneta Mogren
Styrelseledamot

Linda Carolina Wallgren
Ordförande

Maria Johanna Olivebring
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 08:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 08:42

DOCUMENT ID:

SJ-3vLKtyzx

ENVELOPE ID:

HJ2PIFt1Gx-SJ-3vLKtyzx

DOCUMENT NAME:

Brf Ängen, 763500-0271 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

437716ec3b9ab53d7ed1a9261495323b0b273f794387b7f73b8ce6df1adec073c6433c78ab2d0b3c77271ff735005a91a258162d92899dc5563d42f808e693e4

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 Johanna Olivebring maria.olivebring@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 08:46 19.05.2026 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.179
2. AGNETA CARINA MOGREN a.alternativet@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 08:51 19.05.2026 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.47
3. Linda Carolina Wallgren lindawallgren81@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 16:45 19.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.36
4. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 08:28 21.05.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.28

* 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

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 Ängen, org.nr 763500-0271.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängen för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27e mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 08:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 08:42

DOCUMENT ID:

r1nvIYKJfx

ENVELOPE ID:

Hy3v8FK1zI-r1nvIYKJfx

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Ängen.pdf

2 pages

SHA-512:

72fe60bbadc3ed7cb0c229ee23a5482aaf473fd340d96b
a2444072c7b97ab4baf152215bb50d49c7b9082fd7bc00
edcebecaec4aefa01b80e4af9baaa271fe89

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	21.05.2026 08:28	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	21.05.2026 08:26	Low	IP: 208.56.29.28

* 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