



Årsredovisning 2025

Brf Ängen i Vänersborg



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Ängen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 769635-7172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vänersborg Vallen 1	2020-07-14	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 456
44	p-platser	0
Totalt 76 objekt		2 456

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Robert Lavén	Ordförande	2025-12-02
Ingmarie Björestad	Ledamot	2025-06-26
Anders Lyng	Ledamot	2024-12-12
Tobias Ylläsjärvi	Ledamot	2024-12-12
Mikael Andersson	Suppleant	2025-06-26
Maria Ahola	Suppleant	2024-12-12
Camilla Järnsveden	Suppleant	2025-06-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Lavén, Ingmarie Björestad, Anders Lyng, Tobias Ylläsjärvi, Mikael Andersson, Maria Ahola och Camilla Järnsveden.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tobias Ylläsjärvi och Robert Lavén.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision Sverige AB, vald av föreningen, samt suppleant Magnus Emilsson, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 15 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 6%.

Föreningen har två andelstal, kapital och drift.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar och ekonomisk plan.

Föreningen har 5 stycken lån på totalt 31 465 180 kronor, varav 5 152 000 gäller endast andelstal 2.

Under 2025 tecknades avtal för underhållsplan med HSB Norra Götaland. Underhållsplanen är färdigställd och ger föreningen en bättre översikt av planerat underhåll.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal för teknisk förvaltning med HSB Norra Götaland, det nya avtalet är utformat utifrån föreningens behov och ger en tydligare bild av vad som ska göras.

I slutet av året avgick Emil Andreasson som ordförande och Robert Lavén röstades in som ny ordförande av styrelsen. Styrelsen består nu av 4 ledamöter och 3 suppleanter.

Föreningen inledde ett samarbete med Securitas parkering för att ta fram ett avtal för föreningens gästparkeringar, som kommer träda i kraft någon gång under kvartal 1 2026 när allt är på plats.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	234	268	329	401	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 812	12 961	13 112	13 269	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 812	12 961	13 112	13 269	0
Räntekänslighet, %	15	16	17	17	0
Energikostnad, kr/kvm	160	126	139	101	0
Årsavgifter, kr/kvm	848	807	777	777	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	909	877	834	830	0
Nettoomsättning, tkr	2 232	2 129	2 047	2 036	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	-3	130	323	0
Soliditet, %	64	64	63	63	0

Förklaring till ovan nyckeltal finns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på 661 419 kronor. Avskrivningar är inte kassaflödespåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 596 519 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 234 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 6%.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 396 000	0	0	48 396 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 200 000	0	0	7 200 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	397 655	0	138 000	535 655
S:a bundet eget kapital, kr	55 993 655	0	138 000	56 131 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	66 349	-3 421	-138 000	-75 071
Årets resultat, kr	-3 421	3 421	-87 019	-87 019
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	62 928	0	-225 019	-162 090
S:a eget kapital, kr	56 056 583	0	-87 019	55 969 565

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	62 929
Årets resultat, kr	-87 019
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-162 090

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-162 090

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 232 246	2 129 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39	24 674
Summa Rörelseintäkter		2 232 285	2 153 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-901 253	-858 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 487	-30 891
Personalkostnader	Not 6	-26 810	-34 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-661 419	-661 419
Summa Rörelsekostnader		-1 618 968	-1 586 018
Rörelseresultat		613 317	567 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 949	1 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 284	-572 996
Summa Finansiella poster		-700 335	-571 325
Resultat efter finansiella poster		-87 019	-3 421
Resultat före skatt		-87 019	-3 421
Årets resultat		-87 019	-3 421

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	85 714 325	86 375 744
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		85 714 325	86 375 744
Summa Anläggningstillgångar		85 714 325	86 375 744

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 874	2 095
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 960 553	1 729 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	40 840	41 684
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 004 267	1 773 687

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	420	3 195
<i>Summa Kassa och bank</i>		420	3 195
Summa Omsättningstillgångar		2 004 687	1 776 882

Summa Tillgångar		87 719 012	88 152 626
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 596 000	55 596 000
Fond för yttre underhåll	535 655	397 655
Summa Bundet eget kapital	56 131 655	55 993 655

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-75 071	66 349
Årets resultat	-87 019	-3 421
Summa Ansamlad förlust	-162 090	62 929

Summa Eget kapital

55 969 565 **56 056 584**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 001 644	24 913 172
Summa Långfristiga skulder		13 001 644	24 913 172

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 463 536	6 920 682
Leverantörsskulder		18 923	16 298
Övriga kortfristiga skulder		0	15 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	265 344	229 943
Summa Kortfristiga skulder		18 747 803	7 182 870

Summa Skulder

31 749 447 **32 096 042**

Summa Eget kapital och skulder

87 719 012 **88 152 626**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	613 317	567 904
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	661 419	661 419
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	661 419	661 419
Erhållen ränta	1 949	1 671
Erlagd ränta	-702 039	-574 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	574 645	656 766
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	40	30 131
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	21 834	-58 524
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	21 874	-28 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	596 519	628 373
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-368 674	4 895 326
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-5 264 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-368 674	-368 674
Årets kassaflöde	227 845	259 699
Likvida medel vid årets början	1 731 147	1 471 448
Likvida medel vid årets slut	1 958 992	1 731 147

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

I föreningens totala skuldsättning räknas även lånet för andelstal 2.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 007 456	1 922 544
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	74 490	60 013
	Hyror garage och parkeringsplatser	146 100	146 400
	Hyror förbrukningsbaserad	26 575	21 321
	Övriga primära intäkter	125	276
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 254 746	2 150 554
	Avgiftsbortfall	0	-6
	Hysesbortfall	-22 500	-21 300
	<i>Summa</i>	-22 500	-21 306
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 232 246	2 129 248
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	24 674
	Övriga sekundära intäkter	39	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	39	24 674
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-359 933	-325 204
	Snö och halk-bekämpning	-22 276	-33 045
	Reparationer	-678	-57 721
	Planerat underhåll	0	0
	El	-63 961	-46 915
	Uppvärmning	-198 035	-167 698
	Vatten	-131 424	-94 336
	Sophämtning	-28 028	-39 044
	Fastighetsförsäkring	-31 874	-29 806
	Kabel-TV och bredband	-65 044	-65 092
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-901 253	-858 861

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	0	-483
	Extern revision	-18 000	-16 500
	Föreningsverksamhet	-2 144	-5 894
	Övriga förvaltningskostnader	-9 343	-8 015
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-29 487	-30 891
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-20 400	-27 000
	Sociala avgifter	-6 410	-7 847
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-26 810	-34 847
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-661 419	-661 419
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-661 419	-661 419

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 370 000	79 370 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 100 000	9 100 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	88 470 000	88 470 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 094 256	-1 432 837
	Årets avskrivningar	-661 419	-661 419
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 755 675	-2 094 256
	Utgående redovisat värde	85 714 325	86 375 744
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	50 600 000	52 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 974 000	32 974 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	32 974 000	32 974 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 958 572	1 727 952
	Övriga fordringar	1 981	1 956
	Summa Övriga fordringar	1 960 553	1 729 908
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 840	41 684
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 840	41 684

Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 1	420	3 195
<i>Summa Kassa och bank</i>	420	3 195

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	2,67%	2026-12-30	6 569 070	68 248
Danske Bank	1,25%	2026-12-30	6 623 032	68 992
Danske Bank	1,25%	2026-12-30	5 152 000	112 000
Danske Bank	4,26%	2027-12-29	6 552 008	68 248
Danske Bank	3,01%	2028-12-29	6 569 070	51 186
			31 465 180	368 674

Långfristig del	13 001 644
Nästa års amortering av långfristig skuld	119 434
Lån som ska konverteras inom ett år	18 344 102
Kortfristig del	18 463 536
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	368 674
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 474 696
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,54%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	181 765	171 270
Upplupna räntekostnader	2 201	1 956
Övriga upplupna kostnader	81 379	56 717
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	265 344	229 943

Årsredovisningen är upprättad 2026-04-21.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängen i Vänersborg, org.nr. 769635-7172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängen i Vänersborg 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Ången i Vänersborg 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Ängen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Robert Lavén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 13:15:11



Ingmarie Björestad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 13:33:26



Anders Lyng

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 19:40:18



Tobias Ylläsjarvi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 23:28:22



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:52:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Ängen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:52:29



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.