

Årsredovisning 2025

Brf Ängsrutan

769611-0845



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsrutan

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 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 Kungälv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-31 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
KOLLA 3:39	2004	Kungälv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2005.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 548 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Hagbert	Ordförande
Elin Hedeback	Styrelseledamot
Jesper Widström	Styrelseledamot
Mesud Avdagic	Styrelseledamot
Peter Gennemark	Suppleant
Tobias Johansson	Suppleant

Valberedning

Anders Broman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jonas Töllbäck Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Ommålning och reparation av samtliga fasader.

Planerade underhåll

2025-2026 ● Byte av termostater och genomgång av värmesystem

2026 ● Rengöring ventilation

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Smekalles Ängs Samfällighet, med en andel på 26%.

Samfälligheten förvaltar gator, gatubelysning, grönytor, snöröjning, sophämtning, carportlänga, Kabel-TV samt vatten och avlopp i området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har hyresavgiften höjts med 3 procent. Justeringen har genomförts för att möta ökade och framtida kostnader för drift och finansiering samt för att uppnå en mer långsiktigt balanserad avgiftsutveckling.

Vidare har ett av föreningens lån, som tidigare haft rörlig ränta, under året bundits i syfte att minska föreningens ränterisk och öka förutsägbarheten i räntekostnaderna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 921 673	1 852 865	1 632 148	1 585 064
Resultat efter fin. poster	-13 692	-289 468	-4 529 684	68 882
Soliditet (%)	56	56	57	63
Yttre fond	128 000	64 000	694 517	630 517
Taxeringsvärde	60 520 000	60 520 000	58 369 000	58 369 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	765	713	637	679
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,7	99,7	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 172	9 217	9 054	7 921
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 172	9 217	9 054	7 921
Sparande / kvm totalyta, kr	152	44	12	185
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	46	57	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	70	46	57	52
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	3,46	3,32	1,63
Räntekänslighet (%)	12,00	12,93	14,21	11,67

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 223 426 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat för 2025 uppgår till -13 692 kr. Resultatet är marginellt negativt och påverkas av avskrivningar som inte innebär någon likviditetspåverkan. Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten samt en stärkt likviditet under året.

För att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi och möta framtida kostnadsökningar har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 4 % från och med 2026. Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomiska ställning är stabil.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	29 771 000	-	-	29 771 000
Upplåtelseavgifter	4 704 000	-	-	4 704 000
Fond, yttre underhåll	64 000	-	64 000	128 000
Balanserat resultat	-3 887 583	-289 468	-64 000	-4 241 051
Årets resultat	-289 468	289 468	-13 692	-13 692
Eget kapital	30 361 949	0	-13 692	30 348 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 241 051
Årets resultat	-13 692
Totalt	-4 254 743

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	583 000
Balanseras i ny räkning	-4 837 743
	-4 254 743

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	1 921 673	1 852 870
Övriga rörelseintäkter	3	5 885	-5
Summa rörelseintäkter		1 927 558	1 852 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-811 595	-799 086
Övriga externa kostnader	8	-90 413	-80 592
Personalkostnader	9	-85 420	-75 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 904	-401 904
Summa rörelsekostnader		-1 389 332	-1 356 882
RÖRELSERESULTAT		538 226	495 983
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 942	18 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-557 860	-804 288
Summa finansiella poster		-551 918	-785 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-13 692	-289 468
ÅRETS RESULTAT		-13 692	-289 468

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	52 693 390	53 095 294
Summa materiella anläggningstillgångar		52 693 390	53 095 294
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 693 390	53 095 294
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 366
Övriga fordringar	12	12 328	35 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105 812	86 520
Summa kortfristiga fordringar		118 140	127 967
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 225 098	929 132
Summa kassa och bank		1 225 098	929 132
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 343 238	1 057 099
SUMMA TILLGÅNGAR		54 036 628	54 152 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 475 000	34 475 000
Fond för yttre underhåll		128 000	64 000
Summa bundet eget kapital		34 603 000	34 539 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 241 051	-3 887 583
Årets resultat		-13 692	-289 468
Summa fritt eget kapital		-4 254 743	-4 177 051
SUMMA EGET KAPITAL		30 348 257	30 361 949
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 494 000	7 727 000
Summa långfristiga skulder		15 494 000	7 727 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 875 968	15 756 748
Leverantörsskulder		58 628	54 214
Skatteskulder		30 830	22 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	228 945	230 154
Summa kortfristiga skulder		8 194 371	16 063 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 036 628	54 152 393

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	538 226	495 983
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	401 904	401 904
	940 130	897 887
Erhållen ränta	5 942	15 572
Erlagd ränta	-565 049	-785 976
Erhållen utdelning	0	3 265
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	381 023	130 748
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 827	-87 100
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 896	-104 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 746	-61 133
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	500 000
Amortering av lån	-113 780	-85 335
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-113 780	414 665
ÅRETS KASSAFLÖDE	295 966	353 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	929 132	575 600
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 225 098	929 132

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängsrutan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 %
---------	--------

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

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	1 794 300	1 725 409
Intäktsreduktion	-5 987	0
Vatten	130 937	127 287
Övriga intäkter	2 423	174
Summa	1 921 673	1 852 870

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-5
Övriga intäkter	5 888	0
Summa	5 885	-5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	60 621	6 906
Trädgårdsarbete	14 760	14 138
Övrigt	0	3 344
Summa	75 381	24 388

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 079
VA	4 125	0
Värme	20 654	15 710
Ventilation	0	24 637
Tak	0	56 360
Försäkringsärende/vattenskada	0	2 431
Summa	24 779	101 217

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	177 699	117 838
Summa	177 699	117 838

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 594	55 533
Arvode teknisk förvaltning	2 042	0
Samfällighet	229 324	271 510
Fastighetsskatt	241 776	228 600
Summa	533 736	555 643

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 691	1 170
Övriga förvaltningskostnader	19 600	14 471
Revisionsarvoden	30 938	28 531
Ekonomisk förvaltning	38 184	36 420
Summa	90 413	80 592

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 000	57 300
Sociala avgifter	20 420	18 000
Summa	85 420	75 300

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	557 857	804 288
Övriga räntekostnader	3	0
Summa	557 860	804 288

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 950 000	59 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 950 000	59 950 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 854 706	-6 452 802
Årets avskrivning	-401 904	-401 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 256 610	-6 854 706
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 693 390	53 095 294
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 500 000</i>	<i>12 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 036 000	32 036 000
Taxeringsvärde mark	28 484 000	28 484 000
Summa	60 520 000	60 520 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 328	12 192
Övriga fordringar	0	22 889
Summa	12 328	35 081

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 650	57 487
Försäkringspremier	25 701	24 607
Förvaltning	8 461	4 426
Summa	105 812	86 520

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-12-21	1,41 %	7 727 000	7 727 000
Swedbank	2027-02-28	2,81 %	7 767 000	7 767 000
Swedbank	2026-02-28	2,47 %	7 875 968	7 989 748
Summa			23 369 968	23 483 748
Varav kortfristig del			7 875 968	15 756 748

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 801 068 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	38 740	45 929
Förutbetalda avgifter/hyror	164 205	158 225
Beräknat revisionsarvode	26 000	26 000
Summa	228 945	230 154

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 475 000	25 475 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en hyreshöjning på 4% från 2026-01-01 med anledning att möta ökade och framtida kostnader för drift och finansiering.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Kungsbacka

Christian Hagbert
Ordförande

Elin Hedback
Styrelseledamot

Jesper Widström
Styrelseledamot

Mesud Avdagic
Styrelseledamot

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

Jonas Tölbäck
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 15:58

DOCUMENT ID:

ryx-jw02be

ENVELOPE ID:

H1gWoD02Wx-ryx-jw02be

DOCUMENT NAME:

Brf Ängsrutan, 769611-0845 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

09e9d019aa629f34ab6587cb8d583a5b47a2004fb192e3e1a47aa6034c167dc70314cef126bfc432a2dcaaa31a4a382f93a28b8b415cef90451c1d8e5f9d4044

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. ELIN LINNEA HEDEBACK elin.hedebach@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:03 16.04.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.93.69
2. CHRISTIAN HAGBERT Christian.hagbert@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:27 16.04.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.90.149
3. MESUD AVDAGIC mesudavdagic@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:14 22.04.2026 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.213.196
4. JESPER WIDSTRÖM jesperwidstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:52 22.04.2026 06:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.214.15
5. CLAES JONAS TÖLLBÄCK jonas.tollback@cedra.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:50 24.04.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 185.5.20.166

* 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 BRF Ängsrutan
Org.nr. 769611-0845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ängsrutan för år 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 upphöra med 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 asidosättande 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ängsrutan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Töllbäck
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 15:58

DOCUMENT ID:

Hkx-jPA2-e

ENVELOPE ID:

rkIZiPC3be-Hkx-jPA2-e

DOCUMENT NAME:

RB 2025 769611-0845 (2026-04-13).pdf

2 pages

SHA-512:

e5db3ca9c41e1a2d4762eb98818672d798b7e30453dc7
77976eb18416730b5f9f2ef240e9fbec8beb559de7bf7fd
4143dd713f06a90e3142195ea851773f1d49

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES JONAS TÖLLBÄCK	Signed	24.04.2026 08:47	eID	Swedish BankID
K				
jonas.tollback@cedra.se	Authenticated	24.04.2026 08:47	Low	IP: 185.5.20.166

* 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