



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängslunden 1 i Linköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
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

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-08 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
Norrberga 1:367	2016	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 2 småhus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 7 bostadsrätter om totalt 883 kvm. Byggnadernas totalyta är 883 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Kristina Svalling Druid	Ordförande
David Mattias Joakim Dollsén	Styrelseledamot
Ida Lina Anna Karlsson	Styrelseledamot
Martin Svensson	Styrelseledamot
Andreas Karlsson	Suppleant
Magdalena Szarata	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Simon Arnelund Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

sophämtning, fjärrvärme, vatten Tekniska verken

Övrig verksamhetsinformation

Hus 5 är sålt och nya ägare tillträdde i juni 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade i december månad att öka amorteringen för föreningens bolån från 0,5% till 1%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Nya ägare för hus 1 fick tillträde under februari månad och nya ägare för hus 5 fick tillträde under juni månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 13 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	641 543	623 188	563 149	577 023
Resultat efter fin. poster	2 886	-47 858	-130 499	-580 197
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	169 378	135 466	101 554	67 554
Taxeringsvärde	16 698 000	16 698 000	14 450 000	14 450 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	695	638	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	98,5	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 760	11 820	11 880	11 935
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 760	11 820	11 880	11 935
Sparande / kvm totalyta, kr	252	199	106	-403
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	14	15	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	82	78	66	61
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	33	27	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	138	125	107	101
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	2,27	2,08	1,08
Räntekänslighet (%)	16,15	17,00	18,63	-

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 och värme (totalt 79 461 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 660 000	-	-	17 660 000
Upplåtelseavgifter	3 025 000	-	-	3 025 000
Fond, yttre underhåll	135 466	-	33 912	169 378
Balanserat resultat	-860 100	-47 859	-33 912	-941 871
Årets resultat	-47 859	47 859	2 886	2 886
Eget kapital	19 912 507	0	2 886	19 915 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-907 959
Årets resultat	2 886
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 912
Totalt	-938 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-938 985

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	641 543	623 188
Summa rörelseintäkter		641 543	623 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-148 453	-152 594
Övriga externa kostnader	7	-51 176	-71 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 968	-223 968
Summa rörelsekostnader		-423 597	-448 105
RÖRELSERESULTAT		217 946	175 084
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 497	14 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-226 557	-237 412
Summa finansiella poster		-215 060	-222 943
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 886	-47 859
ÅRETS RESULTAT		2 886	-47 859

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	29 425 016	29 648 984
Summa materiella anläggningstillgångar		29 425 016	29 648 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 425 016	29 648 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	483 909	339 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 785	14 651
Summa kortfristiga fordringar		502 694	354 193
Kassa och bank			
Kassa och bank		504 696	502 018
Summa kassa och bank		504 696	502 018
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 007 390	856 211
SUMMA TILLGÅNGAR		30 432 407	30 505 195

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 685 000	20 685 000
Fond för yttre underhåll		169 378	135 466
Summa bundet eget kapital		20 854 378	20 820 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-941 871	-860 100
Årets resultat		2 886	-47 859
Summa fritt eget kapital		-938 985	-907 959
SUMMA EGET KAPITAL		19 915 393	19 912 507
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	0	10 384 080
Summa långfristiga skulder		0	10 384 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 384 080	52 980
Leverantörsskulder		13 169	11 543
Övriga kortfristiga skulder		4 727	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	115 038	144 085
Summa kortfristiga skulder		10 517 014	208 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 432 407	30 505 195

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	217 946	175 084
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	223 968	223 968
	441 914	399 052
Erhållen ränta	11 497	14 469
Erlagd ränta	-241 688	-238 554
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	211 723	174 967
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 179	-3 972
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 563	25 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 981	196 650
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-52 980	-52 980
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-52 980	-52 980
ÅRETS KASSAFLÖDE	147 001	143 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	834 819	691 149
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	981 819	834 819

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängslunden 1 i Linköping 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	563 364	563 364
Kallvatten, moms	9 030	7 691
Varmvatten, moms	17 053	14 318
Uppvärmning, moms	45 665	36 382
Pantsättningsavgift	3 528	0
Överlåtelseavgift	2 903	1 433
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	641 543	623 188

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Snöröjning/sandning	0	12 446
Serviceavtal	4 348	6 937
Summa	4 348	19 383

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Elinstallationer	5 558	0
Mark/gård/utemiljö	628	0
Summa	6 186	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	11 781	12 296
Uppvärmning	59 937	68 773
Vatten	34 327	29 286
Sophämtning/renhållning	19 880	17 841
Summa	125 925	128 196

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	10 566	3 468
Bredband	1 428	1 547
Summa	11 994	5 015

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 251	1 672
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	375	30 000
Föreningskostnader	1 795	10 606
Förvaltningsarvode enl avtal	25 695	24 655
Överlåtelsekostnad	1 470	2 866
Pantsättningskostnad	3 528	0
Övriga förvaltningsarvoden	3 744	0
Administration	4 133	1 743
Föreningsavgifter	435	0
Summa	51 176	71 542

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	226 557	237 412
Summa	226 557	237 412

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 378 986	30 378 986
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 378 986	30 378 986
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-730 002	-506 034
Årets avskrivning	-223 968	-223 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-953 970	-730 002
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 425 016	29 648 984
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 394 687</i>	<i>3 394 687</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 448 000	11 448 000
Taxeringsvärde mark	5 250 000	5 250 000
Summa	16 698 000	16 698 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 995	3 950
Momsavräkning	2 791	2 791
Transaktionskonto	86 490	84 438
Borgo räntekonto	390 633	248 363
Summa	483 909	339 542

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 093	0
Förutbet försäkr premier	7 194	6 938
Upplupna intäkter	9 498	7 713
Summa	18 785	14 651

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,68 %	3 461 360	3 479 020
Handelsbanken	2026-09-30	1,20 %	3 461 360	3 479 020
Handelsbanken	2026-09-30	2,65 %	3 461 360	3 479 020
Summa			10 384 080	10 437 060
Varav kortfristig del			10 384 080	52 980

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 119 180 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	1 070	1 026
Uppl kostnad Värme	8 850	8 805
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	30 000
Uppl kostn räntor	37 672	52 803
Uppl kostn vatten	3 286	2 789
Uppl kostnad Sophämtning	2 094	1 596
Uppl kostn bredband	119	119
Förutbet hyror/avgifter	46 947	46 947
Summa	115 038	144 085

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

10 596 000

2024-12-31

10 596 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren 2026 kommer föreningen att uppföra en station för avfallshantering i enighet med de nya krav om fastighetsnära insamling som träder i kraft i januari 2027.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-10.

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

Linköping

Malin Kristina Svalling Druid
Ordförande

David Mattias Joakim Dollsén
Styrelseledamot

Ida Lina Anna Karlsson
Styrelseledamot

Martin Svensson
Styrelseledamot

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

BoRevision
Simon Arnelund
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.02.2026 10:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.02.2026 15:09

DOCUMENT ID:

BJqXh3dP-g

ENVELOPE ID:

BkltQhh_DZe-BJqXh3dP-g

DOCUMENT NAME:

Brf Ängslunden 1 i Linköping, 769632-8470 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

4dbc95584110d12d90c043202c31e5a28cba7289e8e14
45ed7f13a590ae535ec64df023242b493abcb2603a8558
6737ee15eae2fa2a994d9a0697adc0fef257

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. MARTIN EMIL FILIP SVENSSON mrsvensson94@gmail.com	 Signed	10.02.2026 15:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.02.2026 15:20	Low	IP: 213.115.6.158
2. Malin Kristina Svalling Druid eric.svalling@gmail.com	 Signed	16.02.2026 20:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.02.2026 20:52	Low	IP: 81.237.148.176
3. David Mattias Joakim Dollsén david.olsson10@gmail.com	 Signed	17.02.2026 12:44	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.02.2026 12:43	Low	IP: 178.174.193.52
4. Ida Lina Anna Karlsson idalinaanna.karlsson@gmail.com	 Signed	23.02.2026 14:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.02.2026 12:43	Low	IP: 94.191.137.113
5. Simon Olov Arnelund simon.arnelund@borevison.se	 Signed	25.02.2026 10:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.02.2026 10:23	Low	IP: 5.150.242.106

* 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 Ängslunden 1 i Linköping, org.nr. 769632-8470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängslunden 1 i Linköping 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 Brf Ängslunden 1 i Linköping 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.02.2026 10:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.02.2026 15:09

DOCUMENT ID:

HyZ9m33dv-x

ENVELOPE ID:

SkZYQhnOPWg-HyZ9m33dv-x

DOCUMENT NAME:

RB Ängslunden i Linköping.pdf

2 pages

SHA-512:

9b0d4de2ff5a6c8a69fbe3640a7dd0904b22f2e0932a0db
1741e4bdf5cc8e0645843871d31f8311069910c8e753aa
1964ddf2da00aa8ddf228a16dc91891ac4f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Olov Arnelund	Signed	25.02.2026 10:25	eID	Swedish BankID
simon.arnelund@borevisi on.se	Authenticated	25.02.2026 10:23	Low	IP: 5.150.242.106

* 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