

Årsredovisning 2025

Brf Ängsnyckeln

716445-0715



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsnyckeln

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. 4
Flerårsöversikt	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 Kungsbäck kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-17 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 3:10	1992	Kungsbäck

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB (Gallagher)

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 963 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 963 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Göran Olerius	Ordförande
Kerstin Axelsson	Sekreterare
Niklas Zetréus	Kassör
Kenneth Johnsson	Styrelseledamot
Kurt Roland Arehammar	Styrelseledamot
Nils Ingvar Karlsson	Suppleant
Ing-Marie Wallin	Suppleant

Valberedning

Britt-Marie Larsson

Jessica Samuelsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter

Revisorer

Rolf Lindström Revisor G.E. Nilsons Redovisningsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-27. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2013 ● Målning och reparation av fasadpaneler, mm

2024 ● Målning och reparation av fasadpaneler, mm

Planerade underhåll

2026 ● Byte av vattenmätare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Försäkring	Proinova AB (Gallagher)
Underhåll av rabatter, gräsmattor, mm	Farmartjänst Kungsbacka AB
VA	Kungsbacka kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Smekalles Ängs Samfällighet, med en andel på 23%.

Samfälligheten förvaltar vatten, avlopp, dränering, TV o tele, gator, renhållning, belysning, gemensamma grönytor och planterade buskar och rabatter.

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen uppdateras löpande och hålls aktuell för de närmaste 50 åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nya stadgar godkändes

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Nytt försäkringsavtal

Övriga uppgifter

Helt nya ordnings- och trivselregler utarbetades och antogs av föreningsstämman 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 432 941	2 152 475	1 927 033	1 761 982
Resultat efter fin. poster	347 288	-2 590 149	35 319	406 142
Soliditet (%)	63	63	65	64
Yttre fond	786 640	3 424 142	890 000	801 000
Taxeringsvärde	71 502 000	71 502 000	68 968 000	68 968 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	818	726	664	606
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	100	100	99,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 745	8 900	8 693	8 814
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 745	8 900	8 693	8 814
Sparande / kvm totalyta, kr	248	212	161	273
Energikostnad / kvm totalyta, kr	46	38	36	35
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	3,02	2,85	1,06
Räntekänslighet (%)	11,02	12,48	13,37	14,86

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 135 151 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas värme- och 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 exkl. garage och 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	29 996 000	-	-	29 996 000
Upplåtelseavgifter	14 544 000	-	-	14 544 000
Fond, yttre underhåll	3 424 142	-	-2 637 502	786 640
Balanserat resultat	0	-2 590 149	2 637 502	47 353
Årets resultat	-2 590 149	2 590 149	347 288	347 288
Eget kapital	45 373 993	0	347 288	45 721 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	47 353
Årets resultat	347 288
Totalt	394 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	266 670
Att från yttre fond i anspråk ta	-5 130
Balanseras i ny räkning	133 101
	394 641

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 432 941	2 152 474
Summa rörelseintäkter		2 432 941	2 152 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-775 136	-3 485 352
Övriga externa kostnader	9	-98 712	-62 839
Personalkostnader	10	-71 426	-50 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 128	-403 128
Summa rörelsekostnader		-1 348 402	-4 001 628
RÖRELSERESULTAT		1 084 539	-1 849 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 908	47 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-751 159	-788 314
Summa finansiella poster		-737 251	-740 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		347 288	-2 590 149
ÅRETS RESULTAT		347 288	-2 590 149

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	70 492 823	70 895 951
Summa materiella anläggningstillgångar		70 492 823	70 895 951
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 492 823	70 895 951
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 125	0
Övriga fordringar	13	6 690	2 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	173 633	72 295
Summa kortfristiga fordringar		195 448	74 877
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 321 360	1 206 390
Summa kassa och bank		1 321 360	1 206 390
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 516 808	1 281 267
SUMMA TILLGÅNGAR		72 009 631	72 177 218

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 540 000	44 540 000
Fond för yttre underhåll		786 640	3 424 142
Summa bundet eget kapital		45 326 640	47 964 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		47 353	0
Årets resultat		347 288	-2 590 149
Summa fritt eget kapital		394 641	-2 590 149
SUMMA EGET KAPITAL		45 721 281	45 373 993
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	16 324 000
Summa långfristiga skulder		0	16 324 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 912 000	10 048 000
Leverantörsskulder		53 094	36 975
Skatteskulder		13 443	25 922
Övriga kortfristiga skulder		8 650	38 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	301 163	329 678
Summa kortfristiga skulder		26 288 350	10 479 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 009 631	72 177 218

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 084 539	-1 849 155
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	403 128	403 128
	1 487 667	-1 446 027
Erhållen ränta	2 254	57 538
Erlagd ränta	-775 174	-819 004
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	714 747	-2 207 494
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 917	8 433
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 860	-36 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	574 970	-2 235 226
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 759 851
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 759 851
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-460 000	-385 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-460 000	615 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	114 970	139 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 206 390	1 066 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 321 360	1 206 390

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängsnyckeln 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, hushållsavgift och del av fastighetsavgift.

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	0,75 %
---------	--------

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 215 608	2 051 556
Vatten	135 151	62 163
Övriga intäkter	3 713	118
Övriga årsavgifter	78 469	38 637
Summa	2 432 941	2 152 474

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	1 463	0
Trädgårdsarbete	12 838	11 338
Övrigt	3 900	0
Summa	18 201	11 338

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	953	0
Dörrar och lås/porttele	0	3 963
Värme	33 750	0
Staket/grind/terrass	13 639	0
Summa	48 342	3 963

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	5 130	2 815 282
Summa	5 130	2 815 282

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	136 649	111 797
Summa	136 649	111 797

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 332	59 097
Samfällighet	240 484	226 700
Fastighetsskatt	271 998	257 175
Summa	566 814	542 972

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 556	2 144
Övriga förvaltningskostnader	17 193	16 535
Revisionsarvoden	10 500	6 000
Ekonomisk förvaltning	39 996	38 160
Mättningskostnader	16 967	0
Konsultkostnader	12 500	0
Summa	98 712	62 839

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	56 154	40 497
Övriga arvoden	1 146	0
Sociala avgifter	14 126	9 812
Summa	71 426	50 309

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	750 800	788 309
Övriga räntekostnader	359	5
Summa	751 159	788 314

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 000 000	76 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 000 000	76 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 104 049	-4 700 921
Årets avskrivning	-403 128	-403 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 507 177	-5 104 049
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 492 823	70 895 951
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 250 000</i>	<i>22 250 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 806 000	37 806 000
Taxeringsvärde mark	33 696 000	33 696 000
Summa	71 502 000	71 502 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 690	2 582
Summa	6 690	2 582

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 241	62 762
Försäkringspremier	18 080	4 956
Förvaltning	7 658	4 577
Inkomsträntor	11 654	0
Summa	173 633	72 295

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-12-16	2,68 %	8 147 000	8 267 000
Nordea Hypotek	2026-09-28	2,30 %	875 000	975 000
Nordea Hypotek	2026-01-20	2,33 %	8 713 000	8 833 000
Nordea Hypotek	2026-01-21	3,65 %	8 177 000	8 297 000
Summa			25 912 000	26 372 000
Varav kortfristig del			25 912 000	10 048 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 612 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	109 029	133 044
Förutbetalda avgifter/hyror	184 634	184 634
Beräknat revisionsarvode	7 500	12 000
Summa	301 163	329 678

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 460 000	31 460 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med konvertering till K3 är inlett

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Kungsbacka kommun

Kenneth Johnsson
Styrelseledamot

Kerstin Axelsson
Sekreterare

Kurt Roland Arehammar
Styrelseledamot

Lars-Göran Olerius
Ordförande

Niklas Zetréus
Kassör

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

G.E. Nilsons Redovisningsbyrå AB
Rolf Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 22.04.2026 15:00

DOCUMENT ID:

S1cuLH8T-g

ENVELOPE ID:

HJIMuUBLaZx-S1cuLH8T-g

DOCUMENT NAME:

Brf Ängsnyckeln, 716445-0715 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

22a66c16be0f1e380c06d3783906ef95320489e225384f
beabfd056e610f5e0045c2d4986f5f01f59e25e93ed0c28
c5048c7900ff84d202e7fa0a3e4d078c426

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. Kurt Roland Arehammar kurt.arehammar@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:29 22.04.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.206
2. KENNETH JOHNSON ke.johnsson@outlook.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 23:03 22.04.2026 23:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.65.196
3. Lars-Göran Olerius lasseolerius@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 10:42 26.04.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.118
4. NIKLAS ZETRÉUS niklas.zetreus@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 14:00 26.04.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.142
5. KERSTIN AXELSSON kerstinaxmusic@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 07:03 26.04.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.213.77
6. ROLF GEORG LINDSTRÖM rolf.lindstrom@genrab.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:47 05.05.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 37.26.152.230

* 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 Ängsnyckeln
Org.nr 716445-0715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ängsnyckeln 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 BRF Ängsnyckeln 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. De 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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 Ängsnyckeln för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 BRF Ängsnyckeln 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

Rolf Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 09:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2026 15:00

DOCUMENT ID:

SJud8r8pbl

ENVELOPE ID:

SyGuLBIP-x-SJud8r8pbl

DOCUMENT NAME:

716445-0715 BRF Ängsnyckeln för 20250101-2025123

1.pdf

3 pages

SHA-512:

4f314ec90d9797b811713ebaf78171415f815be72d4e97

eb3ef7dacc54b28144e60d48c87ff9f8e1d05f2b3b3569a

ef05ff093441dd189e74c80842f6e9a0918

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF GEORG LINDSTRÖM	Signed	05.05.2026 09:48	eID	Swedish BankID
rolf.lindstrom@genrab.se	Authenticated	05.05.2026 09:47	Low	IP: 37.26.152.230

* 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