

Årsredovisning 2025

Brf Änghagen

769616-1525



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Änghagen

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. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torslanda 176:1	2009	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Upplåtelseperioden (40 år) gäller till 2061-10-01.

Avgäldsperioden (10

år) gäller till 2031-10-01.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If/ Gallagher

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1548 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helen Wahlstedt	Ordförande
Christer Ljung	Styrelseledamot
Katarina Berg	Styrelseledamot
Sandra Larsson	Styrelseledamot
Tomas Blom	Styrelseledamot

Valberedning

Emma Aldeborg
Tomas Blom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Mikael Thorell Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 312 937	1 082 851	1 013 788	895 538
Resultat efter fin. poster	51 602	-1 198 611	-2 175 721	-406 302
Soliditet (%)	71	71	75	83
Yttre fond	159 357	159 357	662 856	527 010
Taxeringsvärde	53 119 000	53 119 000	45 282 000	45 282 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	723	676	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	99,3	99,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 587	3 622	2 922	1 931
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 455	3 488	2 814	1 931
Sparande / kvm totalyta, kr	147	-222	1 403	235
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	9	10	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	9	45	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	71	18	55	54
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	5,31	5,33	-
Räntekänslighet (%)	4,08	5,01	4,32	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 723 897	-	-	18 723 897
Upplåtelseavgifter	2 539 020	-	-	2 539 020
Fond, yttre underhåll	159 357	-	-	159 357
Balanserat resultat	-5 491 825	-1 198 611	-	-6 690 436
Årets resultat	-1 198 611	1 198 611	-51 602	-51 602
Eget kapital	14 731 838	0	-51 602	14 680 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 690 436
Årets resultat	-51 602
Totalt	-6 742 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	314 000
Balanseras i ny räkning	-7 056 038
	-6 742 038

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	1 312 937	1 082 852
Övriga rörelseintäkter	3	-2	2 267
Summa rörelseintäkter		1 312 935	1 085 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-770 333	-1 519 515
Övriga externa kostnader	9	-76 795	-119 195
Personalkostnader	10	-94 161	-178 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 192	-204 192
Summa rörelsekostnader		-1 145 481	-2 021 047
RÖRELSERESULTAT		167 454	-935 927
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-965	1 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-218 091	-264 458
Summa finansiella poster		-219 056	-262 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51 602	-1 198 611
ÅRETS RESULTAT		-51 602	-1 198 611

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	20 190 203	20 394 395
Markanläggningar	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 190 203	20 394 395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 190 203	20 394 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 719	0
Övriga fordringar	14	513 051	369 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 024	74 334
Summa kortfristiga fordringar		625 794	444 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		625 794	444 320
SUMMA TILLGÅNGAR		20 815 997	20 838 715

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 262 917	21 262 917
Fond för yttre underhåll		159 357	159 357
Summa bundet eget kapital		21 422 274	21 422 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 690 436	-5 491 825
Årets resultat		-51 602	-1 198 611
Summa fritt eget kapital		-6 742 038	-6 690 436
SUMMA EGET KAPITAL		14 680 236	14 731 838
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 925 534
Summa långfristiga skulder		0	2 925 534
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 348 388	2 474 431
Leverantörsskulder		104 258	79 854
Skatteskulder		411 579	395 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	271 536	232 006
Summa kortfristiga skulder		6 135 761	3 181 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 815 997	20 838 715

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	167 454	-935 927
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	204 192	204 192
	371 646	-731 735
Erhållen ränta	-965	1 774
Erlagd ränta	-197 393	-295 185
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	173 288	-1 025 146
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	107 808	-45 644
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 763	-102 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340 859	-1 173 541
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	1 100 000
Amortering av lån	-51 577	-56 223
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-51 577	1 043 777
ÅRETS KASSAFLÖDE	289 282	-129 764
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	205 559	335 323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	494 841	205 559

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Änghagen 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 bredband, kabel-tv, 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	120-80 år (0,84 - 1,25 %)
Fastighetsförbättringar	25 år (4,00 %)

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	1 310 400	1 077 310
Övriga intäkter	2 537	5 542
Summa	1 312 937	1 082 852

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	-1
Återbetaln. all Framtid	0	2 268
Summa	-2	2 267

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	3 063	0
Övrigt	0	7 870
Snöskottning	21 625	32 250
Förbrukningsmaterial	0	13 218
Summa	24 688	53 338

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VA	0	3 793
Ventilation	8 538	0
Tak	0	84 375
Summa	8 538	88 168

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	7 424
Fasader	0	359 166
Gård/markytor	0	284 375
Summa	0	650 965

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	12 007	14 413
Vatten	97 934	72 069
Sophämtning	46 820	41 311
Summa	156 761	127 793

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 488	35 602
Självrisker	0	92 871
Tomträttsavgälder	278 816	209 112
Bredband/Kabeltv	61 488	61 640
Fastighetsskatt	211 554	200 025
Summa	580 346	599 250

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	8 254	16 051
Revisionsarvoden	22 084	36 676
Ekonomisk förvaltning	41 827	41 468
Konsultkostnader	0	25 000
Medlems- & föreningsavg	4 630	0
Summa	76 795	119 195

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	73 500	137 250
Sociala avgifter	20 661	40 895
Summa	94 161	178 145

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	212 036	259 127
Övriga räntekostnader	6 055	5 331
Summa	218 091	264 458

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 111 984	23 111 984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 111 984	23 111 984
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 717 589	-2 513 397
Årets avskrivning	-204 192	-204 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 921 781	-2 717 589
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 190 203	20 394 395
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 513 000	19 513 000
Taxeringsvärde mark	33 606 000	33 606 000
Summa	53 119 000	53 119 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 448 101	1 448 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 448 101	1 448 101
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 448 101	-1 448 101
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 448 101	-1 448 101
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 210	55 227
Övriga kortfristiga fordringar	0	109 200
Bank	0	204 841
Bank 2	0	718
Nabo Klientmedelskonto	376 741	0
Borgo	118 100	0
Summa	513 051	369 986

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 170	4 630
Försäkringspremier	14 244	0
Tomträtt	69 704	69 704
Förvaltning	8 906	0
Summa	97 024	74 334

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2025-02-11	4,63 %		588 291
SBAB	2026-09-14	4,11 %		2 346 666
SBAB	2025-01-02	4,74 %		1 375 500
SBAB	2025-02-17	5,01 %		489 508
SBAB	2026-11-09	3,93 %	600 000	600 000
SBAB	2026-09-14	4,11 %	2 324 890	
SBAB	2026-11-11	3,81 %	579 498	
SBAB	2026-07-01	3,84 %	1 365 000	
SBAB	2026-05-20	3,78 %	479 000	
Summa			5 348 388	5 399 965
Varav kortfristig del			5 348 388	2 474 431

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 047 828 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 149	-390
El	1 206	0
Utgiftsräntor	31 427	10 729
Vatten	7 460	0
Löner	73 500	71 625
Sociala avgifter	23 094	24 821
Beräknade uppl. sociala avifter	0	-2 317
Förutbetalda avgifter/hyror	109 200	109 200
Beräknat revisionsarvode	20 500	18 338
Summa	271 536	232 006

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Göteborg

Helen Wahlstedt
Ordförande

Christer Ljung
Styrelseledamot

Katarina Berg
Styrelseledamot

Sandra Larsson
Styrelseledamot

Tomas Blom
Styrelseledamot

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

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 12:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 18:15

DOCUMENT ID:

B1xem0UjyGg

ENVELOPE ID:

SkImAloyfx-B1xem0UjyGg

DOCUMENT NAME:

Brf Änghagen, 769616-1525 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

2af3a99ca5b05c76338cf9fabbd61e1b51677270b865ae5fee76bffdcd4cfb52fabf5422d23cde469f0767dce5a19d
cf39dd4d7caa6a688c3fd290f50bcb2324

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. TOMAS BLOM tomas.blom@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 22:28 20.05.2026 22:28	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.153.253
2. Astrid Katarina Berg bergkatarina63@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 11:34 21.05.2026 07:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.153.245
3. Anneli Sandra Larsson sandralarsson1992@hotmail.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:04 26.05.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.74
4. HELEN WAHLSTEDT helen.wahlstedt@telia.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:56 22.05.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.217.6
5. CHRISTER LJUNG chrilleballe@hotmail.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 11:39 20.05.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.153.209
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 12:44 29.05.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.246.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Änghagen, org.nr 769616-1525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Änghagen 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Änghagen 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.

Partille dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 12:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 18:15

DOCUMENT ID:

SyZmCLj1zg

ENVELOPE ID:

Sk-7Alj1Mx-SyZmCLj1zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse - Till fo?reningssta?mman i Bostad
sra?ttsfo?reningen A?nghagen, org.nr 769616-1525.pdf
3 pages

SHA-512:

b2b5bc6e648e7f917c77ad816d3cf7d928119ebb5fa544
21508419df65f1888d31a54d01142fe3690f18c88647f1e
a45f251ee9d848875e9448c8e5d7752e70f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	29.05.2026 12:40	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	29.05.2026 12:40	Low	IP: 90.232.246.53

* 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