







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 139 kr/kvm	**Investeringsbehov** 290 kr/kvm	**Skuldsättning** 3 632 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	**Energikostnad** 138 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 729 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Ängstorp i Sollentuna

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 139 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet har huvudsakligen sjunkit på grund av de två senaste årens negativa resultat i efter dyningarna från stora takprojektet samt en större vattenskada. I år har man lagt till lokalytorna i nyckeltalet vilket sänker värdet ytterligare jämfört med tidigare år.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 290 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Föreningen har en omstrukturerad underhållsplan sedan ett par år tillbaka som styr vår underhållsplanering och budgetering. I år har man lagt till lokalytorna i nyckeltalet vilket sänker värdet jämfört med tidigare år.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 3 632 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Belåningsgraden i föreningen är fortsatt låg och vi har en bra amorteringstakt. I år har man lagt till lokalytorna i nyckeltalet vilket sänker värdet jämfört med tidigare år.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet är normal. Låneplanering sker enligt föreningens finanspolicy.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 138 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Kostnaderna för all energi har ökat avsevärt de senaste åren men vi får bra avkastning från våra solceller som håller elkostnaderna nere. I år har man lagt till lokalytorna i nyckeltalet vilket sänker värdet jämfört med tidigare år.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken och har ingen tomträttsavgäld att betala.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 729 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar utifrån underhållsplanen med stöd av flerårsprognoser för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Det har gjorts ett flertal justeringar senaste åren för att möta vårt framtida underhållsbehov.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ängstorp i Sollentuna med säte i SOLLENTUNA org.nr. 716417-4844 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Träbiten 14	1981-01-19	1982 och 1983
Träflisan 15	1981-01-19	1982 och 1983
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
18	p-platser	0
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 662
32	förråd	88
100	garageplatser	2 280
Totalt 264 objekt		**15 030**

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 2 rok, 20 st 3 rok, 34 st 4 rok, 24 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Wallman	Ordförande	2017-01-25
Håkan Silén	Ledamot	2016-07-19
Suzanne Bermann	Ledamot	2024-06-25
Patrik Brasjö	Ledamot	2022-06-29
Nilton Vargas Yong	Ledamot	2013-05-30
Gilles Gaume	Ledamot	2025-06-10
Alexandru Tudor	Ledamot	2020-12-01
Maria Almbro	Ledamot	2024-06-25
Oskar Friström	Ledamot	2024-06-25
Mohamed Al Yasso	Suppleant	2025-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Wallman, Patrik Brasjö, Maria Almbro och Suzanne Bermann.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Silén, Jens Patrik Brasjö, Nilton Vargas Yong och Peter Wallman.

Revisorer har varit: Lazaros Tsantaridis med Mats Premfors som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Thomas Ericsson (sammankallande), Eva Lisai Laser samt Janis Orbe, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5 % från 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen är uppdaterad 2025-06-02.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Investeringbehov 290 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-02.

Ännu ett år har förflutit i vårt fina Ängstorp men det är ett ganska svårt år att sammanfatta. För även om man inte har stora projekt som pågår så är det väldigt mycket små saker som hela tiden görs och behöver hanteras av styrelse, förvaltning och fastighetsskötare. Exempelvis har vi budfirmor som kör in i fastigheterna, stuprör som läcker, råttor som letar mat, vattenskador, lån ska omförhandlas, radiatorer som inte funkar, köksfläktar som gnisslar, träd som ska beskäras, avtal som ska omförhandlas, dränering som inte funkar, parkeringslinjer som måste målas och internetuppkopplingar som går ner. Samtidigt som allt detta pågår så ska de kommande projekten planeras, förfrågningsunderlag ska skrivas, offerter ska jämföras och entreprenörer kontaktas. Det är verkligen en intressant och i högsta grad levande verksamhet som man som styrelseledamot befinner sig i, som dessutom påverkar många människors vardag. Man får en helt annan förståelse och insikt i sitt boende efter att man varit ledamot. Det är något som varmt kan

rekommenderas att prova på!

Men det finns såklart en del allvartyngda delar också. Med tanke på omvärldsläget så har ju fastighetsägare runt om i Sverige fått lite nya fokusområden. Vi pratar då både om skyddsrum och väderpåverkan. Vad gäller våra skyddsrum så besiktades de av MSB och renoverades för ca 4 år sedan men nu har vi också kompletterat med nya uppdaterade ritningar och instruktioner för iordningställandet. För skydd mot vädrets makter så handlar det framförallt om för vår del att ha god dränering och exempelvis säkra upp elskåpen från översvämningar. Mer information om föreningens krisberedskap finns numera på vår hemsida under ett nytt menyval.

På grund av de stora snörasen så beslutade styrelsen att montera snörasskydd på baksidorna på alla fastigheter. Det är åtta fastigheter på Tellusvägen som idag saknar snörasskydd på baksidorna och av dessa så hann vi montera snörasskydd på tre av dem i innan året tog slut. För att göra detta möjligt så har entreprenören Vesivek lyckats ta fram en ny konstruktion som möjliggjorde snörasskydd utan att behöva ta bort några solceller.

Solcellerna som nu har legat ca 2 år på våra tak fortsätter att leverera el till våra fastigheter. Totalt landade vi på ca 300 000 kWh producerad el, vilket är samma som föregående år men nu hade vi tyvärr en driftstörning för juli och augusti månad så vi får anta att produktionen var en bit större. På de två andra parametrarna som vi följer upp så ökade försäljningen av el med ca 8 000 kr (~20%) och inköpet av el minskade samtidigt med ca 40 000 kr (~7%).

Föreningen har under året tecknat ett avtal via HSB om systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Nu kommer det ske en brandskyddsrondering två gånger per år enligt ett standardiserat schema där man ser över brandsläckare och andra brandrisker i exempelvis parkeringshus, cykelrum och föreningslokalen. Vi har i samband med detta förnyat placering av brandsläckare, uppdaterat skyltningar och monterat en branddörr in till gästrummet.

För inomhusmiljöns skull så har vi jobbat vidare med injusteringen av värmesystemet. Målsättningen har varit att få en jämnare temperatur i alla lägenheter och det ser generellt sett bra ut men vi har fortfarande ett antal lägenheter som avviker där arbetet pågår.

Föreningens städdagar, en på våren och en på hösten, har haft fortsatt hög närvaro. På höststädningen så var nästan hälften av lägenheterna representerade vilket är väldigt trevligt. Det är många som träffar nya grannar och får hjälp, tips eller idéer kring sitt boende under dessa dagar.

Vad gäller vår föreningslokal Torpet så är det glädjande att se att nyttjandet har ökat och att folk uppskattar de förmåner som finns i föreningen. Festlokalen har varit uthyrd nästan dubbelt så många gånger under året, 76 gånger 2025 mot 47 uthyrningar året innan. Gästrummet har också ökat från 80 nätter 2024 till 95 nätter 2025.

Ängstorpsbladet som fortfarande är vår huvudsakliga informationskanal har kommit ut 4 gånger 2025 och utöver detta så använder föreningen hemsidan och vår Facebook-grupp som komplement.

Större underhållsinsatser de senaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2020	Renovering av alla ytskikt i föreningslokalen Torpet
2020	Byte av fönster i föreningslokalen Torpet
2023-2024	Byte av tak (inkl. montage av solceller)
2025	Injustering av värmesystemet

Föreningen planerar följande åtgärder under de kommande 3 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK, görs var tredje år)
2026	Rensning av ventilationskanaler
2026	Renovering och målning av parkeringshus
2026-2028	Renovering och målning av balkonger (flera etapper)
2027	Byte cirkulationspump och styrenhet (varmvatten)
2027	Byte av trädörrar på gårdshus
2027	Byte tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare
2028	Energideklaration (vart 10:e år)
2028	Byte cirkulationspump och styrenhet (fjärrvärme)
2028	Ev. målning av alla träfasader
2028	Ev. byte WC-stolar, tvättställ och porslin i Torpet
2028	Ev. byte av panel, lavar och dörr i bastu

De största underhållsåtgärderna kommande åren avser parkeringshuset och balkongerna. Våra fastigheters träfasader är generellt i väldigt bra skick men tyvärr ser många balkonger dåliga ut. Detta bekräftades också av den besiktning som gjordes i slutet av 2025. Det kommer därför krävas renovering av fler balkonger än vi räknade med, många brädor och stolpar behöver bytas ut. Detta arbete siktar vi på att genomföra under flera år för att sprida kostnaderna.

Vad gäller parkeringshusets renovering så har vi anlitat en sakkunnig kring skyddsrum som ska hjälpa oss bedömma omfattningen. Det kan exempelvis finnas särskilda krav på renoveringen eftersom det anliggande parkeringshuset anses som en nödutgång från skyddsrummen.

Tvättmaskiner, torktumlare, WC-stolar och tvättställ i Torpet har vi haft på bevakning under många år och de fungerar fortfarande bra trots att deras beräknade livslängd upphört.

Utöver detta så har vi en del lagstadgade underhållsåtgärder som obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energideklaration samt några tekniska komponenter i driftcentralen.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	139	142	192	176	187
Skuldsättning, kr/kvm	3 632	4 327	3 642	2 270	2 366
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 311	4 327	3 642	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	4	5
Energikostnad, kr/kvm	138	157	167	145	111
Årsavgifter, kr/kvm	729	685	638	543	542
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	665	758	710	602	592
Nettoomsättning, tkr	9 945	9 555	8 782	8 087	7 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 246	-807	544	-154	741
Soliditet, %	18	19	22	31	30

Fr.o.m 2025 ingår Garageytan.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på en vattenskada.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 554 682 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 139 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiten med 8% från 2026-01-01.
Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	3 557 800	0	0	3 557 800
Underhållsfond, kr	119 507	0	-119 507	0
S:a bundet eget kapital, kr	**3 677 307**	**0**	**-119 507**	**3 557 800**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 708 781	-806 560	119 507	10 021 729
Årets resultat, kr	-806 560	806 560	-1 245 982	-1 245 982
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**9 902 221**	**0**	**-1 126 475**	**8 775 747**
S:a eget kapital, kr	**13 579 528**	**0**	**-1 245 982**	**12 333 547**

* Under året har ianspråkstagande till underhållsfond skett med 119 507 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 902 222
Årets resultat, kr	-1 245 982
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 507
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 775 747**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**8 775 747**

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

Dokument-ID 09222115557575900523 Signerat PW, AT, MA, GJG, OF, NVY, SB, JPB, HS, LT, SL

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 965 032	9 554 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 776	39 371
Summa Rörelseintäkter		**9 998 808**	**9 594 362**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 883 478	-6 014 577
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 302	-284 535
Personalkostnader	Not 6	-347 973	-395 506
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 777 838	-1 087 689
Övriga rörelsekostnader		0	-956 962
Summa Rörelsekostnader		**-9 312 591**	**-8 739 270**
Rörelseresultat		**686 217**	**855 093**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 302	8 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 936 500	-1 670 263
Summa Finansiella poster		**-1 932 198**	**-1 661 653**
Resultat efter finansiella poster		**-1 245 981**	**-806 560**
Resultat före skatt		**-1 245 981**	**-806 560**
Årets resultat		**-1 245 981**	**-806 560**

Dokument-ID 092221155575759005 23 Signerat PW, AT, MA, GJG, OF, NVY, SB, JPB, HS, LT, SL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	65 973 866	67 484 328
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	388 431	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**66 362 297**	**67 484 328**
Summa Anläggningstillgångar		**66 362 297**	**67 484 328**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 504	5 805
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 952 652	2 673 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	488 463	437 858
Summa Kortfristiga fordringar		**3 450 619**	**3 117 630**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	36 659	152 238
Summa Kassa och bank		**36 659**	**152 238**
Summa Omsättningstillgångar		**3 487 278**	**3 269 868**
Summa Tillgångar		**69 849 575**	**70 754 196**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 557 800	3 557 800
Fond för yttre underhåll		0	119 507
Summa Bundet eget kapital		**3 557 800**	**3 677 307**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 021 729	10 708 781
Årets resultat		-1 245 982	-806 560
Summa Fritt eget kapital		**8 775 747**	**9 902 221**
Summa Eget kapital		**12 333 547**	**13 579 528**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 451 134	31 416 286
Summa Långfristiga skulder		**41 451 134**	**31 416 286**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 132 479	23 362 795
Leverantörsskulder		990 943	532 337
Skatteskulder		28 059	21 752
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	9 126	153 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 904 287	1 687 524
Summa Kortfristiga skulder		**16 064 894**	**25 758 382**
Summa Skulder		**57 516 028**	**57 174 668**
Summa Eget kapital och skulder		**69 849 575**	**70 754 196**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	686 217	855 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 777 838	1 087 689
Utrangering	0	956 962
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 777 838**	**2 044 651**
Erhållen ränta	4 302	8 611
Erlagd ränta	-1 913 675	-1 674 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**554 682**	**1 233 691**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53 371	972 301
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	514 002	-1 999 356
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**460 632**	**-1 027 054**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 015 314**	**206 637**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-655 806	-12 277 021
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-655 806**	**-12 277 021**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-195 468	8 668 532
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-195 468**	**8 668 532**
Årets kassaflöde	**164 040**	**-3 401 852**
Likvida medel vid årets början	**2 577 703**	**5 979 556**
Likvida medel vid årets slut	**2 741 743**	**2 577 703**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond För yttre underhåll
Enligt de nya stadgarna ska ingen avsättning till underhållsfonden göras. Styrelsen är behörigt organ för beslut om ianspråktagande av fond för yttre underhåll.

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	31 277 tkr

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

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. . Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 redovisas ej.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår from 2023

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 redovisas ej.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 735 328	8 319 348
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	483 943	355 728
	Hyror lokaler	2 340	2 340
	Hyror garage och parkeringsplatser	664 769	671 485
	Hyror förbrukningsbaserad	28 487	159 889
	Hyror övrigt	84 948	75 048
	Övriga primära intäkter	20 138	23 941
	Summa Bruttoomsättning	**10 019 953**	**9 607 779**
	Hyresbortfall	-54 921	-52 787
	Summa	**-54 921**	**-52 787**
	Summa Nettoomsättning	**9 965 032**	**9 554 992**

i årsavgiften ingår bredband, kavel-tv, vatten och värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	10 876	0
	Övriga sekundära intäkter	22 900	39 371
	Summa Övriga rörelseintäkter	**33 776**	**39 371**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-859 636	-842 336
	Snö och halk-bekämpning	-78 581	-131 215
	Reparationer	-1 108 014	-1 179 372
	Planerat underhåll	-379 656	-553 991
	Försäkringsskador	-1 161 289	-184 828
	El	-664 015	-548 465
	Uppvärmning	-989 960	-976 789
	Vatten	-422 864	-465 425
	Sophämtning	-294 617	-304 078
	Fastighetsförsäkring	-221 681	-201 296
	Kabel-TV och bredband	-380 003	-350 535
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-268 492	-255 040
	Övriga driftkostnader	-54 669	-21 208
	Summa Driftskostnader	**-6 883 478**	**-6 014 577**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 223	-27 035
	Administrationskostnader	-42 598	-45 359
	Extern revision	-19 625	-14 875
	Konsultkostnader	-45 313	-7 188
	Medlemsavgifter	-39 780	-39 780
	Föreningsverksamhet	-16 367	-4 102
	Övriga förvaltningskostnader	-106 397	-146 196
	Summa Övriga externa kostnader	**-303 302**	**-284 535**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-188 660	-220 262
	Löner och övriga ersättningar	-75 460	-66 220
	Sociala avgifter	-77 973	-103 294
	Summa Personalkostnader	**-347 973**	**-395 506**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	895	1 281
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 407	7 330
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 302**	**8 611**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 933 091	-1 667 269
	Övriga räntekostnader	-3 409	-2 994
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 936 500**	**-1 670 263**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	89 118 227	62 538 369
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 520 000	6 520 000
	Årets investeringar	267 375	27 896 971
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 317 113
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**95 905 602**	**95 638 227**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-28 153 899	-27 426 361
	Årets avskrivningar	-1 777 838	-1 087 689
	Utrangering	0	360 151
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-29 931 736**	**-28 153 899**
	Utgående redovisat värde	**65 973 866**	**67 484 328**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	176 000 000	167 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 842 000	3 500 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 263 000	3 422 000
Summa	**255 105 000**	**261 922 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	56 406 000	56 406 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**56 406 000**	**56 406 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	15 619 950
	Årets investeringar	388 431	12 277 021
	Omklassificering till byggnad	0	-27 896 971
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**388 431**	**0**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 705 084	2 425 465
	Övriga fordringar	247 568	248 501
	Summa Övriga fordringar	**2 952 652**	**2 673 966**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488 463	437 858
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**488 463**	**437 858**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SEB	36 659	152 238
	Summa Kassa och bank	**36 659**	**152 238**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	3,23%	2027-12-28	6 749 007	0
SEB	3,24%	2028-03-28	6 228 196	167 200
SEB	0,92%	2026-03-28	2 667 279	482 268
SEB	4,54%	2026-09-28	6 000 000	0
SEB	4,42%	2027-10-28	6 000 000	0
SEB	3,65%	2027-05-28	5 910 000	0
SEB	3,65%	2026-06-28	3 960 000	0
SEB	3,24%	2028-03-28	6 971 006	88 000
SEB	2,88%	2028-11-28	10 098 125	250 000
			54 583 613	**987 468**

Långfristig del	41 451 134
Nästa års amortering av långfristig skuld	505 200
Lån som ska konverteras inom ett år	12 627 279
Kortfristig del	13 132 479
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	987 468
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 949 872
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,41%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	3,23%	2027-12-28	6 749 007	0
SEB	3,24%	2028-03-28	6 228 196	167 200
SEB	0,92%	2026-03-28	2 667 279	482 268
SEB	4,54%	2026-09-28	6 000 000	0
SEB	4,42%	2027-10-28	6 000 000	0
SEB	3,65%	2027-05-28	5 910 000	0
SEB	3,65%	2026-06-28	3 960 000	0
SEB	3,24%	2028-03-28	6 971 006	88 000
SEB	2,88%	2028-11-28	10 098 125	250 000
			54 583 613	**987 468**

Nästa års amortering av långfristig skuld	505 200
Lån som ska konverteras inom ett år	12 627 279
Kortfristig del	13 132 479

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	1 834	46 352
	Källskatt	3 696	0
	Inre fond	58	104 084
	Övriga kortfristiga skulder	3 538	3 538
	Summa Övriga skulder	**9 126**	**153 974**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	953 289	835 558
	Upplupna räntekostnader	55 438	32 613
	Övriga upplupna kostnader	895 559	819 353
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 904 287**	**1 687 524**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har mottagit försäkringsersättning på 1 092 tkr gällande vattenskador.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-15.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ängstorp i Sollentuna
Org.nr 716417-4844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängstorp i Sollentuna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Ängstorp i Sollentunas 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med annan information avses Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557576486866 Signerat LT, SL

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ängstorp i Sollentuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lazaros Tsantaridis
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576486866 Signerat LT, SL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Ängstorp i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Wallman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 23:19:39

Alexandru Tudor
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 08:44:24

Maria Almbro
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 22:04:19

Gilles Jean-Pie Gaume
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:06:52

Oskar Friström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 18:54:30

Nilton Vargas Yong
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 08:40:30

Suzanne Bermann
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:55:34

Jens Patrik Brasjö
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:54:56

Håkan Silén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 06:58:57

Lazaros Tsantaridis
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 22:42:53

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:01:29

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Ängstorp i Sollentuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lazaros Tsantaridis
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 22:40:40

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:59:59

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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