

Årsredovisning

Brf Ås Ängar 2

Org nr 769640-8777

Styrelsen för Brf Ås Ängar 2

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31



rJD6418xxg-SklOaVJ8lle

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13
Beskrivning av nyckeltal	14

Kontaktinformation

Brf Ås Ängar 2

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Rösta 2:34 med adress Tröskvägen 1-42 i Ås, Krokoms kommun. På denna tomt pågår byggnation av 16 byggnader med sammanlagt 26 lägenheter med en lägenhetsyta av 2 544 kvadratmeter. På fastigheten har det färdigställts parkeringsplatser varav 26 med motorvärmare samt ett antal gästparkeringar.

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
8	6 rum och kök
10	6 rum och kök (radhus)
4	4 rum o kök
4	3 rum o kök

Av dessa lägenheter var 5 upplåtna med bostadsrätt sedan tidigare under 2022 och 9 lägenheter är upplåtna under 2023, och 12 lägenheter har upplåtits under 2024. Under våren 2024 fick bostadsrättsföreningen slutgiltigt slutbesked.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom frånluftsvärmepump och lägenheterna har vattenburen golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband. Grundpaket tv ingår i avgiften. Var och en bostadsrättshavare får teckna egna avtal med leverantör.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 187 tkr innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnationer och besiktningar

Föreningen har förvärvat fastigheten Rösta 2:34, Ås, Krokoms kommun. Fastigheten införskaffas genom förvärv av Ås Ängar 2 AB, org.nr 559360-0355 innehållande fastigheten. Fastigheten överfördes sedan till bostadsrättsföreningen. Byggnationen av byggnaderna har skett i föreningens regi. Aktiebolaget planeras likvideras under 2025.

Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-02-15 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-05-02.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Föreningen har per 31 december 2024, 33 medlemmar fördelade på 26 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Teknisk

Teknisk förvaltning och snöröjning sköttes inledningsvis av MRZ och sedan av Mattsons Traktor.

Styrelsen

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämma haft följande sammansättning.

Christer Larsson	Ledamot, ordförande
Michael Adamsson	Ledamot
Martin Jonsson	Ledamot
Adam Hestner	Suppleant
Lena Åkerblom	Suppleant
Jonna Carlsson	Suppleant

Revisorer

Urban Lidén, P46

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Prisbasbeloppet.

Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under året har 10 upplåtelser samt 2 överlåtelse skett.

Årets Händelser

Under året har MRZ sagts upp för den tekniska förvaltning och Mattsson traktor har upphandlats för delar av teknisk förvaltning. En del fastighetsskötsel sköter styrelse och medlemmar själva.

Föreningen hade en stämma där sittande byggande styrelseledamöter valdes om och nya suppleanter valdes in, tillsammans har vi under året skött drift/verksamhet.

Föreningens ekonomi

Årets resultat från verksamheten exkluderat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten, är 218 tkr.

Årets förlust beror främst på höga avskrivningar. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 259 kr. Styrelsen gör bedömningen att föreningen i och med detta kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden, men att det vid behov kommer att bli aktuellt att höja avgifterna.

Föreningen höjde avgiften med 2% i januari 2024 och att en del av lånen lades om och sänkte hela snitträntan. Någon höjning inför nästa år är inte planerad.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 104 500	9 827	-206 648	39 907 679
Inbetalda insatser	29 935 500			29 935 500
Balanseras i ny räkning		-206 648	206 648	
Årets resultat			-1 024 551	-1 024 551
Belopp vid årets utgång	70 040 000	-196 821	-1 024 551	68 818 628

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1972	1373	40
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1025	-207	10
Soliditet, %	73,0	42,0	22,0
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	702,7	470,6	13,9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelsintäkterna	90,7	87,2	88,9
Energikostnad per kvm	137,1	119,3	0,0
Sparande per kvm	85,7	-81,2	3,9
Räntekostnader i förhållande till intäkt	54,02%	58,95%	0,00%
Skuldsättningsgrad %	36	62	65
Kassalikviditet %	57,79%	123,49%	43,79%
Skuldkvot/Räntekänslighet	12,6	18,2	210,8
Genomsnittlig skuldränta, %	4,28	4,86	0,00
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 746	9 799	3 302
Fastighetens belåningsgrad, %	26,5	26,4	69,3
Balansomslutning Kkr	94 118,5	95 379,0	59 728,9
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 531	15 764	5 088

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-196 821
Årets resultat	-1 024 551
	-1 221 372
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-1 221 372
	-1 221 372

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 971 535	1 373 195
Summa rörelseintäkter		1 971 535	1 373 195
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-618 621	-711 267
Övriga externa kostnader	3	-69 817	-59 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 242 548	0
Summa rörelsekostnader		-1 930 986	-770 326
Rörelseresultat		40 549	602 869
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		42	0
Räntekostnader fastighetslån		-1 065 142	-809 517
Resultat efter finansiella poster		-1 024 551	-206 648
ÅRETS RESULTAT		-1 024 551	-206 648

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	93 713 778	94 527 992
		93 713 778	94 527 992
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	6	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		93 738 778	94 552 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	61 237
Övriga fordringar		0	97 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	120 693	148 883
		120 693	308 042
Kassa och bank		259 040	517 995
Summa omsättningstillgångar		379 733	826 037
SUMMA TILLGÅNGAR		94 118 511	95 379 029

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		70 040 000	40 104 500
		70 040 000	40 104 500
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-196 821	9 827
Årets resultat		-1 024 551	-206 648
		-1 221 372	-196 821
Summa eget kapital		68 818 628	39 907 679
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	24 623 520	16 568 750
		24 623 520	16 568 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	169 184	8 360 000
Leverantörsskulder		199 974	416 751
Skulder till entreprenör		0	29 825 314
Övriga kortfristiga skulder		0	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	149 635	142 875
		676 363	38 902 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 118 511	95 379 029

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	40 549	602 869
Ärerföring gjorda avskrivningar	1 242 548	0
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	1 283 097	602 869
Erhållen ränta	42	0
Erlagd ränta	-1 065 142	-809 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 997	-206 648
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	187 349	-254 492
Leverantörsskulder- förändring	-216 777	381 453
Kortfristiga skulder - förändring	-29 818 644	-8 212 958
Kassaflöde från rörelseresultat	-29 848 072	-8 085 997
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-428 334	-38 374 683
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-428 334	-38 374 683
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	29 935 500	27 159 500
Uptagna lån	0	16 600 000
Amortering lån	-136 046	-71 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 799 454	43 688 250
Årets kassaflöde	-258 955	-2 979 078
Likvida medel vid årets början	517 995	3 497 073
Likvida medel vid årets slut	259 040	517 995

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2012:1. (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar kommer att tillämpas:

Stomme, Innerväggar	1,00%	100 år
Kök, badrum, brf	1,00%	100 år
Värme, rör	2,00%	50 år
El	2,50%	40 år
Yttertak	2,50%	40 år
Fasad, Fönster	2,00%	50 år
Restpost	2,50%	40 år

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 787 613	1 197 275
Pant och överlåtelseavgifter	3 152	2 363
Eldebitering	180 586	173 376
Övriga intäkter	184	181
Summa	1 971 535	1 373 195

Not 2 Driftkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-43 490	-52 626
Snöröjning o markunderhåll	-64 438	-89 554
Leasing kostnader	-8 755	0
Material	-5 144	0
Summa	-121 827	-142 180
<u>Reparationer</u>		
Reparation tomt	-2 141	0
Summa	-2 141	0
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-198 199	-183 873
Vatten o avlopp	-150 463	-119 579
Sophämtning	-87 794	-66 459
Summa	-436 456	-369 911
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-58 197	-41 606
Fastighetsskatt/ avgift	0	-157 570
Summa	-58 197	-199 176
Summa driftkostnader	-618 621	-711 267

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-31 984	-28 125
Förvaltningskostnader utöver avtal	-14 952	-5 110
Revisionskostnader	-20 138	-22 900
Övriga administrationskostnader	-2 743	-2 924
Summa	-69 817	-59 059

Not 4 Avskrivningar enligt plan

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 242 548	0
Summa	-1 242 548	0

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	94 527 992	12 119 820
Årets anskaffningar	428 334	38 374 683
Omklassificeringar	0	44 033 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 956 326	94 527 992
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 242 548	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 242 548	0
Utgående redovisat värde	93 713 778	94 527 992
varav mark	12 119 820	12 119 820
Utgående bokfört värde	93 713 778	94 527 992

Not 6 Andelar i dotterbolag

Företag Org nr.	Säte	Ant/kap. andel	2024-12-31	2023-12-31
Ås Ängar 2 AB 559360-0355	Östersund	25 000 100%		
			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde			25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			25 000	25 000
Utgående redovisat värde			25 000	25 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	50 533	48 057
Förutbetald ränta och amortering	52 171	16 052
Övriga förutbetalda kostnader	17 989	84 774
Summa	120 693	148 883

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,25%	2028-03-30	7 940 000	7 980 000
Stadshypotek	2,95%	2026-09-30	8 543 750	8 588 750
Stadshypotek	4,00%	2027-12-31	8 308 954	8 360 000
Kortfristig del			-169 184	-8 360 000
Summa			24 623 520	16 568 750

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	134 635	117 875
Upplupen revisionskostnad	15 000	25 000
Summa	149 635	142 875

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa	25 000 000	25 000 000

Ås / 2025

Christer Larsson
Styrelseordförande

Michael Adamsson

Martin Jonsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Urban Lidén
Autoriserad revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Skuldsättning per kvm**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Energikostnader per kvm**

- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

- **Sparande till framtida underhåll**

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.





Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 11:31

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson • 05.05.2025 09:11

DOCUMENT ID:

SkIOaVJ8lle

ENVELOPE ID:

rJD6418xxg-SkIOaVJ8lle

DOCUMENT NAME:

Org 2024 Årsredovisning Brf Ås Ängar 2.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS CHRISTER LARSSON	Signed	05.05.2025 10:35	Email	IP: 212.181.2.158
	Authenticated	05.05.2025 10:33	High	Swedish BankID (SSN:)
2. Hans Arvid Mikael Adamsson	Signed	05.05.2025 10:57	Email	IP: 95.202.155.140
	Authenticated	05.05.2025 10:57	High	Swedish BankID (SSN:)
3. Lars Martin Urban Lidén	Signed	05.05.2025 11:28	Email	IP: 83.68.250.34
	Authenticated	05.05.2025 11:13	High	Swedish BankID (SSN: 1
4. Lars Roger Martin Jonsson	Approved	05.05.2025 11:31	Email	IP: 212.181.2.158
	Authenticated	05.05.2025 11:30	High	Swedish BankID (SSN: 1

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsförening Ås Ängar 2

Org.nr 769640-8777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Ås Ängar 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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 de 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Ås Ängar 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Östersund den 5 maj 2025

Urban Lidén
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-05 09:36:34 UTC+00:00

Revisor

Lars Martin Urban Lidén



SE BankID - 333dfee5-b5be-41e3-bfdc-4dae292ae689