

# Årsredovisning

## Brf Ås Ängar

Org nr 769638-9498

Styrelsen för Brf Ås Ängar  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Beskrivning av nyckeltal	15

## Kontaktinformation

Brf Ås Ängar

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

Föreningen äger fastigheten Rösta 2:32. Med adress Harvägen 1-23, Plogvägen 2-6 samt Vältvägen 1-13 o 2-48 i Ås, Krokoms kommun. På denna tomt pågår byggnation av 18 byggnader med sammanlagt 46 lägenheter med en lägenhetsyta av 4 204 kvadratmeter. På fastigheten kommer det att färdigställas parkeringsplatser varav 46 med motorvärmare samt ett antal gästparkeringar.

### Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
10	6 rum och kök (radhus)
12	5 rum och kök
8	4 rum o kök
16	3 rum o kök

Av dessa lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt

### Försäkring

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

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom frånluftsvärmepump Lägenheterna har 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 2:32, Ås, Krokoms kommun. Fastigheten införskaffas genom förvärv av Ås Ångar AB, org.nr 559261-4142 innehållande fastigheterna. Fastigheterna överfördes sedan till bostadsrättsföreningen. Byggnationen av byggnaderna har skett i föreningens regi. Aktiebolagen kommer att likviderats under 2023.

Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

## Föreningens firma

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

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-08-04.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

## Medlemmar

Föreningen har per 31 december 2024, 72 medlemmar fördelade på 46 medlemslägenheter.

## Förvaltning

### Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

### Teknisk

Teknisk förvaltning och snöröjning: MRZ i Östersund samt Mattsson Traktor AB.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämma haft följande sammansättning

Anette Bernin	Ledamot, ordförande
Marie Thorell	Ledamot
Anders Häggman	Ledamot
Irma Krantz Golinski	Ledamot
Frida Johansson	Ledamot
Hans-Ola Birgersson	Suppleant
Christoffer Hurtig	Suppleant
Kristina Häggman	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 3 överlåtelse skett.

## Årets Händelser

- Städdag både i maj och september
- Inköp och plantering av 3 fruktträd
- Inköp och planteringar i Blomådor
- Ny sand till sandlådan
- Ingått i Grannsamverkan
- Lagat potthåll, hyvlat och saltat vägarna inom området
- Våra gräsytor har fått mer matjord
- Glögg och kaffe mingel innan Jul

## Föreningens ekonomi

Årets resultat från verksamheten rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten, ger 722 tkr. Årets totala likflöde som även innefattar förändringar i rörelseresultat, investeringar och amorteringar är 268 tkr.

Avgiften höjs med 5 % den 1 jan 2025.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>98 250 000</b>	<b>0</b>	<b>187 000</b>	<b>-399 462</b>	<b>-1 461 959</b>	<b>96 575 579</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			187 000	-187 000		
Balanseras i ny räkning				-1 461 959	1 461 959	
Årets resultat					-1 006 793	-1 006 793
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>98 250 000</b>	<b>0</b>	<b>374 000</b>	<b>-2 048 421</b>	<b>-1 006 793</b>	<b>95 568 786</b>

## Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning, Kkr	3095	2791	1875
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1007	-1462	-218
Soliditet, %	70,0	70,0	70,0
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	617,1	531,4	399,5
Årsavgifteranas andel i % av totala rörelsintäkterna	83,8	80,0	89,6
Energikostnad per kvm	170,9	185,9	169,4
Sparande per kvm	171,8	63,6	16,6
Räntekostnader i förhållande till intäkt	38,68%	40,14%	32,54%
Skuldsättningsgrad %	42	42	42
Kassalikviditet %	65,81%	185,85%	64,05%
Skuldkvot/Räntekänslighet	13,0	14,5	21,8
Genomsnittlig skuldränta, %	2,97	2,76	2,99
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 565	9 638	9 711
Fastighetens belåningsgrad, %	29,6	29,5	29,3
Balansomslutning Kkr	136 340,2	137 740,5	139 518,3
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 371	23 371	23 371

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 048 421
Årets resultat	-1 006 793
	-3 055 214
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	187 000
I ny räkning överföres	-3 242 214
	-3 055 214

## RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 095 142	2 791 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 095 142</b>	<b>2 791 418</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 074 721	-1 310 362
Personalkostnader	3	-3 770	-3 236
Övriga externa kostnader	4	-96 351	-89 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 729 196	-1 729 194
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 904 038</b>	<b>-3 132 619</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>191 104</b>	<b>-341 201</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		81	0
Räntekostnader fastighetslån		-1 197 978	-1 120 758
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 006 793</b>	<b>-1 461 959</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 006 793</b>	<b>-1 461 959</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	6	135 754 406	137 481 808
Inventarier		14 353	16 147
		<b>135 768 759</b>	<b>137 497 955</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>135 768 759</b>	<b>137 497 955</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		419	0
Övriga fordringar		58 473	639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	106 779	104 250
		<b>165 671</b>	<b>104 889</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>405 807</b>	<b>137 618</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>571 478</b>	<b>242 507</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 340 237</b>	<b>137 740 462</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		98 250 000	98 250 000
Yttre reparationsfond		374 000	0
		<b>98 624 000</b>	<b>98 437 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 048 421	-399 462
Årets resultat		-1 006 793	-1 461 959
		<b>-3 055 214</b>	<b>-1 861 421</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 568 786</b>	<b>96 575 579</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	27 268 750	25 463 750
		<b>27 268 750</b>	<b>25 463 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 941 875	15 054 375
Leverantörsskulder		238 942	315 611
Skatteskulder		0	62 052
Övriga kortfristiga skulder	10	58 960	17 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	262 924	251 371
		<b>13 502 701</b>	<b>15 701 133</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 340 237</b>	<b>137 740 462</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	191 104	-341 201
Årerföring gjorda avskrivningar	1 729 196	1 729 194
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>1 920 300</b>	<b>1 387 993</b>
Erhållen ränta	81	0
Erlagd ränta	-1 197 978	-1 120 758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>722 403</b>	<b>267 235</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	-60 782	20 055
Leverantörsskulder- förändring	-76 669	-147 710
Kortfristiga skulder - förändring	-9 263	139 379
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>-146 714</b>	<b>11 724</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Aktieköp dotterbolag	0	25 000
Investering i anläggningstillgång	0	-21 448
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>3 552</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering lån	-307 500	-307 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-307 500</b>	<b>-307 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>268 189</b>	<b>-24 989</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>137 618</b>	<b>162 607</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>405 807</b>	<b>137 618</b>

## 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

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen betalar 2024 ingen fastighetsskatt

### 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	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 594 153	2 233 995
Pant och överlåtelseavgifter	8 309	7 467
Avgift 2:a handsuthyrning	5 258	2 190
Hyresintäkter garage o p-plats	22 200	17 555
Eldebitering	456 152	529 659
Vidarefakturerade kostnader	8 755	0
Övriga intäkter	315	552
<b>Summa</b>	<b>3 095 142</b>	<b>2 791 418</b>
Not 2 Driftkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-22 815	-52 046
Snöröjning o markunderhåll	-101 665	-172 301
Leasing kostnader	-8 755	-8 708
Material	-464	-17 829
Besiktningskostnad	-1 125	-2 933
<b>Summa</b>	<b>-155 474</b>	<b>-253 817</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation gemensamma lokaler	0	-4 666
Reparation installationer	-35 460	-7 354
<b>Summa</b>	<b>-35 460</b>	<b>-12 020</b>
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-397 866	-482 991
Vatten o avlopp	-320 440	-298 553
Sophämtning	-125 337	-123 505
Internet o datakommunikation	-1 723	-2 056
<b>Summa</b>	<b>-845 366</b>	<b>-907 105</b>
<u>Övriga driftkostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-94 661	-75 368
Fastighetsskatt/ avgift Omtaxeraing f g år	56 240	-62 052
<b>Summa</b>	<b>-38 421</b>	<b>-137 420</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 074 721</b>	<b>-1 310 362</b>

<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-3 770	-3 236
<b>Summa</b>	<b>-3 770</b>	<b>-3 236</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-56 088	-52 656
Arvode utöver avtal	-14 825	-12 133
Revisionskostnader	-20 139	-20 138
Övriga administrationskostnader	-5 299	-4 900
<b>Summa</b>	<b>-96 351</b>	<b>-89 827</b>
<b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivningar på byggnader	-1 727 402	-1 727 400
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 794	-1 794
<b>Summa</b>	<b>-1 729 196</b>	<b>-1 729 194</b>
<b>Not 6 Byggnader, mark och markanläggning</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	139 497 108	139 475 660
Omklassificeringar		21 448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 497 108</b>	<b>139 497 108</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 015 300	-287 900
Årets avskrivningar enligt plan	-1 727 402	-1 727 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 742 702</b>	<b>-2 015 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 754 406</b>	<b>137 481 808</b>
<b>varav mark</b>	<b>24 336 998</b>	<b>24 336 998</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>135 754 406</b>	<b>137 481 808</b>

#### Not 7 Andelar i dotterbolag

Företag Org nr.	Säte	Ant/kap. andel	2024-12-31	2023-12-31
Ås Ängar AB 559261-4142	Östersund	50 000 100%		
			<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde			0	25 000
Årets förvärv Ås Ängar AB			0	0
Utskiftning			0	-3 552
Omklassificeringar			0	-21 448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	73 355	69 940
Förutbetald ränta och amortering	31 246	32 119
Övriga förutbetalda kostnader	2 178	2 191
<b>Summa</b>	<b>106 779</b>	<b>104 250</b>

#### Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2,20%	2025-03-30	12 731 875	12 829 375
Stadshypotek	2,40%	2026-03-30	12 731 875	12 829 375
Stadshypotek	3,81%	2027-03-30	14 746 875	14 859 375
Kortfristig del			-12 941 875	-15 054 375
<b>Summa</b>			<b>27 268 750</b>	<b>25 463 750</b>

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 10 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kort lån Fastighetsekonomi	34 000	0
Mervärdeskatt	24 960	17 224
<b>Summa</b>	<b>58 960</b>	<b>17 224</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda avgifter	247 924	236 371
Upplupen revisionskostnad	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
<b>Summa</b>	<b>262 924</b>	<b>251 371</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>41 000 000</u>	<u>41 000 000</u>
<b>Summa</b>	<b>41 000 000</b>	<b>41 000 000</b>

Ås / 2025

Anette Bernin  
Styrelseordförande

Marie Thorell

Anders Häggman

Irma Krantz Golinski

Frida Johansson

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 bostadsrättsföreningens 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 sparat 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:  
07.05.2025 12:48

SENT BY OWNER:  
Michael Adamsson • 05.05.2025 08:35

DOCUMENT ID:  
BJcOACSxxe

ENVELOPE ID:  
rkgeQ2RHelx-BJcOACSxxe

DOCUMENT NAME:  
Org 2024 Årsredovisning Brf Ås Ängar.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Gunhild Anette Bernin	Signed	05.05.2025 10:40	Email	IP: 192.176.230.1
	Authenticated	05.05.2025 10:38	High	Swedish BankID (SSN)
2. Stina Marie Thorell	Signed	06.05.2025 09:42	Email	IP: 217.209.37.85
	Authenticated	06.05.2025 09:40	High	Swedish BankID (SSN: 1
3. Lars Anders Jörgen Häggman	Signed	06.05.2025 14:27	Email	IP: 95.193.74.154
	Authenticated	06.05.2025 14:26	High	Swedish BankID (SSN:
4. Irma Tilda Olivia Krantz Golinski	Signed	06.05.2025 16:34	Email	IP: 95.203.58.36
	Authenticated	06.05.2025 16:34	High	Swedish BankID (SSN: 1
5. Frida Karolin Johansson	Signed	06.05.2025 22:36	Email	IP: 81.224.56.243
	Authenticated	06.05.2025 22:35	High	Swedish BankID (SSN: 1
6. Lars Martin Urban Lidén	Signed	07.05.2025 12:48	Email	IP: 83.68.250.34
	Authenticated	07.05.2025 12:46	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.



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Ås Ängar  
Org.nr 769638-9498

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Ås Ängar 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 och kassaflöde 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, förfälskning, 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 för räkenskapsåret 2024 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 *Revisorans 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 2025-05-07

---

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>

2025-05-07 10:49:41 UTC+00:00

Revisor

**Lars Martin Urban Lidén**



SE BankID - ba5cfd1f-7ab7-41a6-9c84-dca7b6ab6494