

Årsredovisning 2025

Brf Ängsvädden i Kviberg

769637-4912



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsvädden i Kviberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kviberg 29:8	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 050 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 050 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jarl Gunnar Dane Lohman	Ordförande
Benny Lennart Hast	Styrelseledamot
Catrine Jenny Karlberg	Styrelseledamot
Jesper Valtersson	Styrelseledamot
Kent Peter Vik	Styrelseledamot

Valberedning

Kent Vik, Jesper Valtersson

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026-2031 ● 376000

Avtal med leverantörer

Bredband Telenor
Fastighetsjour MBA Fastighetsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ingeborg Hammarskjölds samfällighetsförening och Kvibergs ängar samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Övrig verksamhetsinformation

Antalet laddplatser för elfordon har utökats från 8 platser till 16 platser. Femårsbesiktning har genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut har medlemmarnas avgifter till föreningen höjts med 5 % fr o m 2026-01-01. Samtliga lån har omförhandlats under året.

Förändringar i avtal

Föreningens avtal med MBA om fastighetskötsel och jour har sagts upp och nytt avtal har tecknats med Nabo. Föreningens avtal med Telenor avseende bredband har sagts upp och nytt avtal har tecknats med Telia.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 247 224	3 202 742	2 758 982	2 468 110
Resultat efter fin. poster	-1 458 397	-1 199 785	-1 046 344	-609 430
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	868 750	402 750	302 050	201 350
Taxeringsvärde	93 800 000	101 000 000	101 000 000	101 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	980	972	821	789
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	92,2	88,3	90,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 895	13 996	14 098	14 363
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 895	13 996	14 098	14 363
Sparande / kvm totalyta, kr	219	109	159	302
Elkostnad / kvm totalyta, kr	131	125	71	76
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	48	51	58	46
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	35	24	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	217	211	154	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	3,12	2,20	1,00
Räntekänslighet (%)	14,18	14,40	17,17	18,21

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 198 707 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat ryms inom årets avskrivningar. Styrelsen följer löpande föreningens resultat och likviditet samt vidtar åtgärder vid behov och har därför tagit beslut om en avgiftshöjning på 5% från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	136 280 000	-	-	136 280 000
Upplåtelseavgifter	7 508 700	-	-	7 508 700
Fond, yttre underhåll	402 750	-	466 000	868 750
Balanserat resultat	-3 747 889	-1 199 785	-466 000	-5 413 674
Årets resultat	-1 199 785	1 199 785	-1 458 397	-1 458 397
Eget kapital	139 243 776	0	-1 458 397	137 785 379

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 413 674
Årets resultat	-1 458 397
Totalt	-6 872 071
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	466 000
Balanseras i ny räkning	-7 338 071
	-6 872 071

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 247 225	3 215 193
Övriga rörelseintäkter	3	0	-11
Summa rörelseintäkter		3 247 226	3 215 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 443 667	-1 339 595
Övriga externa kostnader	8	-105 879	-158 934
Personalkostnader	9	-85 210	-85 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 126 123	-1 531 920
Summa rörelsekostnader		-3 760 879	-3 115 655
RÖRELSERESULTAT		-513 653	99 527
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 839	35 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-962 582	-1 335 301
Summa finansiella poster		-944 743	-1 299 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 458 397	-1 199 785
ÅRETS RESULTAT		-1 458 397	-1 199 785

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	178 421 185	180 447 112
Maskiner och inventarier	12	371 442	0
Summa materiella anläggningstillgångar		178 792 627	180 447 112
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		178 792 627	180 447 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 522	11 750
Övriga fordringar	13	897 035	1 061 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	151 014	136 177
Summa kortfristiga fordringar		1 054 571	1 209 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		764 169	748 254
Summa kassa och bank		764 169	748 254
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 818 740	1 957 908
SUMMA TILLGÅNGAR		180 611 367	182 405 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 788 700	143 788 700
Fond för yttre underhåll		868 750	402 750
Summa bundet eget kapital		144 657 450	144 191 450
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 413 674	-3 747 889
Årets resultat		-1 458 397	-1 199 785
Summa ansamlad förlust		-6 872 071	-4 947 674
SUMMA EGET KAPITAL		137 785 379	139 243 776
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 210 333	0
Summa långfristiga skulder		14 210 333	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 168 165	42 688 498
Leverantörsskulder		75 869	98 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	371 621	373 985
Summa kortfristiga skulder		28 615 655	43 161 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 611 367	182 405 020

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-513 653	99 527
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 126 123	1 531 920
	1 612 470	1 631 447
Erhållen ränta	18 985	36 331
Erlagd ränta	-961 184	-1 345 977
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	670 271	321 801
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 337	19 230
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 654	36 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	631 280	377 579
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-471 638	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-471 638	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-310 000	-310 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-310 000	-310 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-150 358	67 579
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 802 047	1 734 468
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 651 689	1 802 047

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängsvädden i Kviberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,73 %
Fasader	2,71 %
Balkonger	1,73 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,75 %
Ventilation	3,80 %
El	2,11 %
Hissar	3,17 %
Restpost	20,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 669 136	2 669 136
Hysesintäkter, p-platser	229 565	239 400
Kabel-TV/Bredband	120 960	120 960
Vatten	61 466	58 076
El	136 821	115 170
Övriga intäkter	29 277	12 451
Summa	3 247 225	3 215 193

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-11
Summa	0	-11

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	158 938	164 054
Besiktning och service	138 011	91 833
Trädgårdsarbete	30 038	26 219
Övrigt	313	0
Summa	327 300	282 106

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	36 173	23 584
VA	638	0
Värme	2 550	0
Ventilation	0	7 454
El	0	7 715
Hissar	0	7 708
Tak	638	0
Gård/marktytor	4 069	0
Garage och p-platser	638	0
Summa	44 704	46 461

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El laddstolpar samfällighet	29 853	95 811
Fastighetsel	370 062	285 639
Uppvärmning	146 684	156 841
Vatten	116 237	105 606
Sophämtning	64 221	51 807
Summa	727 057	695 704

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 629	50 719
Bredband	135 818	130 920
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Samfällighet	153 096	133 685
Summa	344 606	315 324

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	20 456	13 544
Förbrukningsmaterial	620	4 206
Juridiska kostnader	0	18 563
Revisionsarvoden	24 000	24 125
Ekonomisk förvaltning	60 804	57 996
Konsultkostnader	0	40 500
Summa	105 879	158 934

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Övriga personalkostnader	100	0
Sociala avgifter	15 110	15 206
Summa	85 210	85 206

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	962 582	1 334 590
Övriga räntekostnader	0	711
Summa	962 582	1 335 301

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 106 700	188 106 700
Årets inköp	97 075	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 203 775	188 106 700
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 659 588	-6 127 668
Årets avskrivning	-2 123 002	-1 531 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 782 590	-7 659 588
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 421 185	180 447 112
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 915 267</i>	<i>34 915 267</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	25 000 000
Summa	93 800 000	101 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	374 563	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	374 563	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 121	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 121	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	371 442	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 513	2 874
Skattefordringar	1 352	3 567
Övriga fordringar	1 650	1 493
Nabo Klientmedelskonto	673 522	610 531
Borgo	213 998	443 262
Summa	897 035	1 061 727

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 985	78 671
Fastighetsskötsel	0	3 829
Försäkringspremier	13 222	12 975
Bredband	33 919	33 244
Förvaltning	11 888	6 311
Inkomsträntor	0	1 147
Summa	151 014	136 177

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,40 %	14 257 833	14 367 833
SEB	2028-10-28	2,54 %	14 310 333	14 410 333
SEB	2026-11-28	2,46 %	13 810 332	13 910 332
Summa			42 378 498	42 688 498
Varav kortfristig del			28 168 165	42 688 498

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 828 498 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 060	15 602
EI	45 380	41 699
Uppvärmning	17 359	18 054
Vatten	5 678	8 886
Utgiftsräntor	16 456	15 058
Förutbetalda avgifter/hyror	266 688	251 186
Beräknat revisionsarvode	10 000	23 500
Summa	371 621	373 985

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 505 998	44 505 998

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK besiktning har genomförts under januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-27.

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

Göteborgs Kommun

Benny Lennart Hast
Styrelseledamot

Catrine Jenny Karlberg
Styrelseledamot

Jarl Gunnar Dane Lohman
Ordförande

Jesper Valtersson
Styrelseledamot

Kent Peter Vik
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 07:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.03.2026 08:43

DOCUMENT ID:

HJWi9r-OYWx

ENVELOPE ID:

rkocSZOFbx-HJWi9r-OYWx

DOCUMENT NAME:

Brf Ängsvädden i Kviberg, 769637-4912 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

a74de1639fcb4e5447c5945a3d6778d8502ac7d839f392
b66cd471beefb1fa29e9e85bcd3baba58de2bc56ec60bc
87ce7e9d0bc40c8dfccb837cfa2fa45ffaae

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Benny Lennart Hast benny.hast@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 09:08 06.03.2026 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.70.169
2. JESPER VALTERSSON jesper.17@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 11:20 06.03.2026 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.193.235
3. Jarl Gunnar Dane Lohman herr.lohman@hotmail.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 13:12 06.03.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.70.58
4. Kent Peter Vik kent.s.vik@gmail.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 11:17 08.03.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.71.90
5. Catrine Jenny Karlberg catrine.karlberg@gmail.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 18:00 08.03.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.68.30
6. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 07:51 10.03.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 35.169.1.232

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsvädden i Kviberg, org.nr 769637-4912.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsvädden i Kviberg för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 december 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängsvädden i Kviberg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försummelse 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Halmstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.03.2026 07:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.03.2026 08:43

DOCUMENT ID:

ByQscrWOFWg

ENVELOPE ID:

r1goqrW_FWx-ByQscrWOFWg

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Ängsvädden i Kviberg.pdf

2 pages

SHA-512:

78dbeafd65cdf981fda6123856f84c70dd9aaab86f801d4
68dce6495b1fd76e287306402f5c74c2e8053f40722fbe6
42b396c3768b32c558fa0a8f201e72689d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	10.03.2026 07:51	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	10.03.2026 07:48	Low	IP: 208.56.29.144

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed