



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängen Tjuvkil

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-25 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
Tjuvkil 2:193	2019	Kungälv

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2019 och består av 10 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 912 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Ullnert	Ordförande
Kerstin Wolme	Sekreterare
Lars Tomas Jigfelt	Kassör
Filip Rodéhn	Styrelseledamot
Fredrik Söderberg	Styrelseledamot
Claes Lennart Hilding Mellgren	Suppleant
Mattias Högberg	Suppleant

Valberedning

Diana Nilsson
Jenny Wallin
Julia Göthberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Eva Johansson Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-28. Omröstning om nya stadgar för föreningen, omröstning kring upprättat skadeståndskrav, omröstning för trivselregler för föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025 och kommer löpande uppdateras.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Installation av laddstolpar
- 2025 ● OVK
● Rostbekämpning trappor, garantiärende

Planerade underhåll

- 2026 ● Ommålning för fasader

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Ommålning fasader	Veteranpoolen
Support/debitering elförbrukn laddstolpar	Elaway
Telia TV Lagom	Telia
Tvätt av sopkärl	KärlTvätt Sverige

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Tjuvkil Dalen, med en andel på 75%.
Samfälligheten förvaltar porsholmsvägen genom föreningen. Lekplatsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I februari 2025 höjdes avgiften med 10%.

Samtliga lån (3/3) är nu bundna på 3,42%, 2,93% respektive 2,96%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året har det blivit stora utgifter för föreningen för jurister för att hjälpa till i tvisten mot NCC.

Dessa kostnader kommer föreningen delvis att få ersättning för av försäkringsbolaget. Föreningen har fortsatt tvist med NCC gällande byggfel. Med hjälp av jurister sammanställs vad som är fel, varför det är fel och detta ligger till grund för hur en fortsatt process mot NCC skall genomföras. Under tiden behöver fasaden målas om för att bibehålla god fastighetsförvaltning. Flertalet sakkunniga anser att fasaderna är undermåligt gjorda av NCC och kräver tidigare underhåll än förväntat. Under 2025 upprättades ett skadeståndskrav mot tidigare ordförande, men lades sedan ner. Detta med anledningen av att föreningens ekonomiska intresse inte var tillräckligt stort i förhållande till kostnaderna att driva processen vidare.

Styrelsen kommer under 2026 att tillsammans med SBC fortsätta arbetet med att säkerställa att uppgifterna i föreningens anläggningsregister är korrekta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 816 530	2 500 328	2 111 194	1 984 355
Resultat efter fin. poster	-2 335 936	-2 041 801	-2 081 563	-1 907 981
Soliditet (%)	70	70	71	71
Yttre fond	933 991	443 675	285 275	385 044
Taxeringsvärde	43 800 000	52 800 000	52 800 000	52 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	932	842	712	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	97,9	97,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 073	13 213	13 340	13 468
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 073	13 213	13 340	13 468
Sparande / kvm totalyta, kr	118	219	203	323
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	24	20	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	87	70	70	60
Energikostnad / kvm totalyta, kr	121	94	90	70
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	2,59	1,84	0,72
Räntekänslighet (%)	14,02	15,69	18,75	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen har gjort stora avskrivningar som ligger till grund för förlusten. Avskrivningar är en nödvändig del av att hantera föreningens tillgångar och säkerställa att dessa redovisas korrekt över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	102 464 000	-	-	102 464 000
Fond, yttre underhåll	443 675	-	490 316	933 991
Balanserat resultat	-8 080 068	-2 041 801	-490 316	-10 612 185
Årets resultat	-2 041 801	2 041 801	-2 335 936	-2 335 936
Eget kapital	92 785 806	0	-2 335 936	90 449 869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 121 869
Årets resultat	-2 335 936
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-490 316
Totalt	-12 948 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-12 948 122

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	2 816 531	2 500 328
Övriga rörelseintäkter	3	603	4 461
Summa rörelseintäkter		2 817 134	2 504 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-697 706	-563 164
Övriga externa kostnader	8	-456 222	-281 153
Personalkostnader	9	-73 209	-66 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 679 072	-2 679 072
Summa rörelsekostnader		-3 906 208	-3 589 742
RÖRELSERESULTAT		-1 089 074	-1 084 953
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 701	43 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 261 563	-1 000 464
Summa finansiella poster		-1 246 862	-956 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 335 936	-2 041 801
ÅRETS RESULTAT		-2 335 936	-2 041 801

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	126 381 342	128 972 370
Maskiner och inventarier	12	623 687	711 731
Summa materiella anläggningstillgångar		127 005 029	129 684 101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 005 029	129 684 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 499	4 087
Övriga fordringar	13	648 892	810 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	95 719	86 354
Summa kortfristiga fordringar		774 110	901 057
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 266 408	1 254 715
Summa kassa och bank		1 266 408	1 254 715
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 040 517	2 155 772
SUMMA TILLGÅNGAR		129 045 546	131 839 873

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 464 000	102 464 000
Fond för yttre underhåll		933 991	443 675
Summa bundet eget kapital		103 397 991	102 907 675
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 612 185	-8 080 068
Årets resultat		-2 335 936	-2 041 801
Summa ansamlad förlust		-12 948 122	-10 121 869
SUMMA EGET KAPITAL		90 449 869	92 785 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 665 000	12 690 000
Summa långfristiga skulder		37 665 000	12 690 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	405 000	25 785 000
Leverantörsskulder		94 749	95 746
Övriga kortfristiga skulder		20 532	911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	410 396	482 410
Summa kortfristiga skulder		930 677	26 364 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 045 546	131 839 873

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 089 074	-1 084 953
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 679 072	2 679 072
	1 589 998	1 594 119
Erhållen ränta	14 882	43 435
Erlagd ränta	-1 314 095	-945 827
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 785	691 727
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 520	138 147
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-858	70 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten	253 407	900 019
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-405 000	-371 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-405 000	-371 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-151 593	528 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 046 005	1 517 235
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 894 412	2 046 005

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Sekundärbyggnader	2,00 - 2,02 %
Yttertak	2,50 - 2,53 %
Dörrar & portar	1,67 - 1,68 %
Stamledningar VA	2,00 - 2,02 %
Byggnad	2,00 - 4,09 %
Fasader	2,50 - 2,53 %
Stamledningar Värme	2,00 - 2,02 %
EI	2,00 - 2,02 %
Ventilation	3,39 %
Stomme och grund	1,00 - 2,02 %
Installationer	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2 714 504	2 451 968
Elintäkter laddstolpe moms	61 516	42 686
Pantsättningsavgift	1 176	2 244
Överlåtelseavgift	1 470	2 746
Administrativ avgift	1 225	686
Vidarefakturerade kostnader	25 966	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	10 586	0
Öres- och kronutjämning	88	-2
Summa	2 816 531	2 500 328

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	603	4 461
Summa	603	4 461

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	1 619	17 325
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 750	0
Brandskydd	946	0
Myndighetstillsyn	0	29 750
Gårdkostnader	4 834	8 107
Gemensamma utrymmen	2 499	5 951
Sophantering	11 409	0
Snöröjning/sandning	8 975	6 360
Serviceavtal	5 343	2 403
Förbrukningsmaterial	1 018	10 885
Summa	74 393	80 781

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bastu/pool	1 869	0
VVS	38 930	0
Ventilation	33 750	0
Elinstallationer	7 245	0
Summa	81 794	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	98 582	69 021
Vatten	253 566	204 533
Sophämtning/renhållning	56 343	81 735
Summa	408 491	355 289

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 827	59 042
Kabel-TV	42 720	42 720
Bredband	7 681	8 608
Samfällighetsavgifter	23 800	16 723
Summa	133 028	127 093

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	369
Tele- och datakommunikation	8 519	6 148
Juridiska åtgärder	358 538	44 409
Inkassokostnader	511	0
Revisionsarvoden extern revisor	12 396	27 375
Styrelseomkostnader	900	2 772
Fritids och trivselkostnader	0	289
Föreningskostnader	3 430	3 788
Förvaltningsarvode enl avtal	59 619	77 302
Överlåtelsekostnad	2 058	1 433
Pantsättningskostnad	1 764	1 719
Korttidsinventarier	0	11 928
Administration	5 062	4 632
Konsultkostnader	3 055	98 988
Summa	456 222	281 153

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	52 495
Arbetsgivaravgifter	15 909	13 859
Summa	73 209	66 354

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 261 563	1 000 464
Summa	1 261 563	1 000 464

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 724 473	142 724 473
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	142 724 473	142 724 473
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 752 103	-11 161 075
Årets avskrivning	-2 591 028	-2 591 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 343 131	-13 752 103
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 381 342	128 972 370
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>598 416</i>	<i>598 416</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
Summa	43 800 000	52 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	880 482	880 482
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	880 482	880 482
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-168 751	-80 707
Årets avskrivning	-88 044	-88 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-256 795	-168 751
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	623 687	711 731

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 048	9 462
Momsavräkning	0	9 864
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	12 840	0
Transaktionskonto	295 164	275 397
Borgo räntekonto	332 840	515 893
Summa	648 892	810 616

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 921	8 174
Förutbet försäkr premier	74 078	63 175
Förutbet kabel-TV	10 680	10 680
Upplupna intäkter	5 040	4 144
Upplupna ränteintäkter	0	181
Summa	95 719	86 354

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-05-24	2,93 %	12 690 000	12 825 000
Swedbank	2027-01-25	3,42 %	12 690 000	12 825 000
Swedbank	2028-05-24	2,96 %	12 690 000	12 825 000
Summa			38 070 000	38 475 000
Varav kortfristig del			405 000	25 785 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 045 000 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
Upplupna kostnader	3 126	8 111
Uppl kostn el	9 859	7 991
Uppl kostnad Extern revisor	0	21 000
Uppl kostn räntor	113 480	166 012
Uppl kostnad Sophämtning	7 955	7 974
Uppl kostn bredband	620	638
Uppl kostnad arvoden	27 409	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 611	15 176
Förutbet hyror/avgifter	239 336	207 208
Summa	410 396	482 410

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 500 000	40 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 höjdes avgiften med 5%. Till våren 2026 ska fasaderna målas om, och föreningen sparade kapital kommer gå åt till det. För att kunna lägga undan till framtida underhåll behövs en höjning av avgifterna göras.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Filip Rodéhn
Styrelseledamot

Fredrik Söderberg
Styrelseledamot

Kerstin Wolme
Sekreterare

Lars Tomas Jigfelt
Kassör

Lars Ullnert
Ordförande

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

Frejs Revisorer AB
Eva Johansson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.04.2026 13:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 13:55

DOCUMENT ID:

rk-Nt0ioWx

ENVELOPE ID:

H1gVF0oiZI-rk-Nt0ioWx

DOCUMENT NAME:

Brf Ängen Tjuvkil, 769633-5376 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

6659bd0028758db86d6f1d7d3f79181c163d6394a657fd
196861d55c88eb2e20eae81bfbea4f77130a7d8d7d3090
20bc61e6549955e5ac2ceeeb3d65088a1d6e

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. Lars Tomas Jigfelt t.jigfelt@gmail.com	✍️ Signed Authenticated	02.04.2026 14:07 02.04.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 130.195.218.14
2. FREDRIK NIKLAS SÖDERBERG fredrik.soderberg@svitzer.com	✍️ Signed Authenticated	02.04.2026 14:21 02.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.135
3. LARS ULLNERT lars.ullnert@gmail.com	✍️ Signed Authenticated	02.04.2026 14:21 02.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.54.140
4. KERSTIN JOSEFINA WOLME kerstinwolme93@gmail.com	✍️ Signed Authenticated	02.04.2026 14:39 02.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.244
5. FILIP GERHARD RODÉHN filip@marstrandsvav.se	✍️ Signed Authenticated	03.04.2026 11:34 02.04.2026 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.137.70
6. EVA JOHANSSON ejn@frejs.se	✍️ Signed Authenticated	03.04.2026 13:29 03.04.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.160.239

* 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



PAES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängen Tjuvkil
Org.nr 769633-5376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängen Tjuvkil för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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:

- 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. 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 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 Ängen Tjuvkil för räkenskapsåret 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.04.2026 13:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 13:55

DOCUMENT ID:

HkZVt0sibe

ENVELOPE ID:

SJxIEFCoiZg-HkZVt0sibe

DOCUMENT NAME:

4-10 Revisionsberättelse.pdf

4 pages

SHA-512:

beb08cb6ed72658f5626093a16ccb2d2b8994583ab11e8de886a0121914f6117660725a5a6fdc2ee9e017775b468b6fda2d98b47a41d9d62667c6f5141e63b1d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA JOHANSSON ejn@frejs.se	Signed Authenticated	03.04.2026 13:27 03.04.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.160.239

* 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

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg , den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Eva Johansson
Auktoriserad revisor