

Årsredovisning

Brf Ängsvallen 2

Org nr 769637-4961

Styrelsen för Brf Ängsvallen 2, Åre
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31



rkE10dLylx-BJxH1AuL1xe

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15
Definition av använda nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Ängsvallen 2

Kyrkängesvägen 1,3,5, Åre

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 Mörviken 1:154. Med adress Kyrkängesvägen 1,3 och 5 i Åre. På denna tomt har uppförts 3 bostadshus i tre våningar med sammanlagt 42 lägenheter med en lägenhetsyta av 2 622 kvadratmeter. På fastigheten finns också tillgång till 42 parkeringsplatser med motorvärmare samt ett antal gästparkeringar

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
6	2 rum och kök
12	3 rum och kök
24	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

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

Taxeringsvärde

Byggnad	49 000 00
Mark	<u>5 800 000</u>
	54 800 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom bergvärme.

Solcellsanläggning på tak. Lägenheterna har golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Grundpaket tv ingår i avgiften. Vad gäller bredband samt ytterligare tv kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

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

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan. Enligt ekonomisk plan görs avsättning med 105 tkr per år. Underhållsplanen skall uppdateras under 2024.

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

Byggnationer och besiktningar

Under 2024 genomfördes den obligatoriska OVK-kontrollen (Obligatorisk Ventilations-Kontroll).

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-25.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.



Föreningens firma

Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 70 medlemmar fördelade på 42 medlemslägenheter

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Teknisk

Teknisk förvaltning inklusive markskötsel är upphandlad av Åre Byervice

Styrelsen

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämma 2024-05-25 haft följande sammansättning.

Johan Runius	Ledamot, ordförande
Caroline Temse	Ledamot
Emil Johansson	Ledamot
Amrei Aubrunner	Ledamot
Dennis Lindström	Suppleant
Caroline Hylander	Suppleant

Revisor

Urban Lidén, P46

Valberedning

Robin Hammar och Stephan Hylander

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Prisbasbeloppet
Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under året har 4 överlåtelse skett.

Årets händelser

- Avgiftshöjning trädde i kraft i början av året.
- Omval av ordförande – Johan Runius och kassör – Caroline Temse. Omval av Emil Johansson som ordinarie ledamot. Amrei Aubrunner tidigare suppleant gick in som ordinarie ledamot. Omval av Caroline Hylander och nyval av Dennis Lindström som suppleanter.
- Förfall av lån motsvarande 11.7.5mkr som förhandlades om till fast ränta
- OVK-kontroll genomfördes i alla byggnader på fastigheten och godkändes.
- Under året genomfördes slutliga garantiarbeten invändigt i lägenheterna.

Efter räkenskapsåret slut

Inget att notera vid tid för bokslut

Föreningens ekonomi

Årets resultat från verksamheten visar rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten ett överskott av 287 tkr. Tar vi hänsyn till även förändringar i rörelsekapitalet, amorteringar och investeringar är årets kassaflöde positivt med 16 tkr. Den främsta orsaken är de ökande räntekostnaderna.

Föreningen höjde avgiften fr o m 1 jan 2024 med 20 % för att motverka det negativa kassaflödet. Styrelsen anser att de följer kostnadsläget noggrant och kommer inte att ha några problem att klara sina långsiktiga ekonomiska åtaganden.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 060 000	315 000	-2 664 115	-969 969	71 740 916
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		105 000	-105 000		
Balanseras i ny räkning			-969 969	969 969	
Årets resultat				-776 830	-776 830
Belopp vid årets utgång	75 060 000	420 000	-3 739 084	-776 830	70 964 086

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	2194	1883	1632	1599	990
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-777	-970	-1031	-913	-405
Soliditet, %	74,0	74,0	74,0	75,0	75,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	784,4	653,6	563,5	552,5	335,6
Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkterna	93,7	91,0	90,5	90,6	88,8
Sparande per kvm	109,4	35,8	12,5	57,5	88,9
Energikostnader per kvm	228,1	250,0	251,5	233,4	138,1
Räntekostnader i förhållande till intäkt	35,16%	32,04%	25,13%	23,92%	18,32%
Skuldsättningsgrad %	34	34	34	34	33
Skuldkvot/Räntekänslighet	11,0	13,0	15,1	15,5	25,2
Genomsnittlig skuldränta, %	3,17	2,46	1,66	1,54	1,45
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 231	9 302	9 374	9 445	9 517
Fastighetens belåningsgrad, %	25,5	25,4	25,3	25,2	25,2
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 627	28 627	28 627	28 627	28 627

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 739 084
Årets resultat	-776 830
	-4 515 914
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	105 000
I ny räkning överföres	-4 620 914
	-4 515 914

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 193 254	1 882 269
Övriga intäkter		732	1 154
Summa rörelseintäkter		2 193 986	1 883 423
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 015 242	-1 075 232
Personalkostnader	3	-34 321	-29 221
Övriga externa kostnader	4	-86 677	-81 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 063 764	-1 063 764
Summa rörelsekostnader		-2 200 004	-2 249 902
Rörelseresultat		-6 018	-366 479
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		508	38
Räntekostnader fastighetslån		-771 320	-603 528
Resultat efter finansiella poster		-776 830	-969 969
ÅRETS RESULTAT		-776 830	-969 969

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	94 944 084	96 007 848
		94 944 084	96 007 848
Summa anläggningstillgångar		94 944 084	96 007 848
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 495	3 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	75 947	79 944
		79 442	83 370
Kassa och bank		685 573	669 157
Summa omsättningstillgångar		765 015	752 527
SUMMA TILLGÅNGAR		95 709 099	96 760 375

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	75 060 000	75 060 000
Yttre reparationsfond	420 000	315 000
	75 480 000	75 375 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-3 739 084	-2 664 115
Årets resultat	-776 830	-969 969
	-4 515 914	-3 634 084

Summa eget kapital	70 964 086	71 740 916
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8 11 539 062	12 476 563
	11 539 062	12 476 563

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8 12 664 063	11 914 062
Leverantörsskulder	283 483	331 292
Övriga kortfristiga skulder	27 330	25 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 231 075	272 127
	13 205 951	12 542 896

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	95 709 099	96 760 375
---------------------------------------	-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 018	-366 479
Årerföring gjorda avskrivningar	1 063 764	1 063 764
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	1 057 746	697 285
Erhållen ränta	508	38
Erlagd ränta	-771 320	-603 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 934	93 795
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	3 928	-1 075
Leverantörsskulder- förändring	-47 809	14 676
Kortfristiga skulder - förändring	-39 137	13 536
Kassaflöde från rörelseresultat	-83 018	27 137
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-187 500	-187 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-187 500	-187 500
Årets kassaflöde	16 416	-66 568
Likvida medel vid årets början	669 157	735 725
Likvida medel vid årets slut	685 573	669 157

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 tillämpas:

Stomme, inre väggar, kök, badrum brf	1,00%	100 år
Värmel Rör	2,00%	50 år
Fasad, Fönster	2,00%	50 år
EI	2,50%	40 år
Yttertak	2,50%	40 år
Restpost	2,50%	40 år

År 1 görs avskrivning med 60 % av avskrivningsbeloppet. Detta då husen färdigställts under etapper 2020.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde 2022 och det kommer att gälla till 2025. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift under en 15 års period efter åsatt värdeår som är 2020.

Fond för yttre underhåll

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

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 056 673	1 713 629
Pant och överlåtelseavgifter	9 669	5 692
Eldebitering	126 912	162 948
Summa	2 193 254	1 882 269
 Not 2 Driftkostnader	 2024-01-01 2024-12-31	 2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-57 696	-55 529
Snöröjning o markunderhåll	-111 472	-123 199
Ovk	-52 750	0
Material	-1 796	-2 578
Besiktningkostnad	-12 050	-36 202
Övriga externa kostnader	-3 191	-450
Summa	-238 955	-217 958
 <u>Reparationer</u>		
Reparation gemensamma lokaler	0	-948
Reparation installationer	-5 319	-17 665
Reparation tomt	-6 577	-6 550
Summa	-11 896	-25 163
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-360 414	-468 678
Vatten o avlopp	-237 683	-186 942
Sophämtning	-100 843	-123 678
Kabel tv, bredband, porttelefon	-5 253	-5 236
Summa	-704 193	-784 534
 <u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-60 198	-47 577
Summa	-60 198	-47 577
 Summa driftkostnader	 -1 015 242	 -1 075 232
 Not 3 Personalkostnader	 2024-01-01 2024-12-31	 2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-28 645	-24 066
Arb giv avg	-5 676	-5 155
Summa	-34 321	-29 221

Not 4 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-49 187	-46 213
Förvaltningsarvode utöver avtal	-10 441	-8 953
Revisionskostnader	-20 138	-20 138
Övriga administrationskostnader	-6 911	-6 381
Konsultarvoden	0	0
Summa	-86 677	-81 685
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 063 764	-1 063 764
Summa	-1 063 764	-1 063 764
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	70 917 573	70 917 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 917 573	70 917 573
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 829 550	-2 765 786
Årets avskrivningar enligt plan	-1 063 764	-1 063 764
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 893 314	-3 829 550
Utgående redovisat värde	66 024 259	67 088 023
Mark	28 919 825	28 919 825
Utgående bokfört värde	94 944 084	96 007 848
Taxeringsvärden		
Byggnader	49 000 000	49 000 000
Mark	5 800 000	5 800 000
Summa	54 800 000	54 800 000
Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	14 982	14 419
Förutbetalda räntor o amortering	55 667	60 396
Fastighetsskötsel	4 848	4 688
Övriga förutbetalda kostnader	450	441
Summa	75 947	79 944

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,40%	2026-09-30	4 240 625	4 428 125
Stadshypotek	3,15%	2026-09-30	7 485 937	7 485 937
Stadshypotek	1,65%	2025-09-30	12 476 563	12 476 563
Summa			24 203 125	24 390 625
Beräknad amortering nästa år			187 500	187 500
Lån som omsätts under nästa år			12 476 563	11 726 562
Summa kortfristig del av lån			12 664 063	11 914 062
Summa Långfrist del av lån			11 539 062	12 476 563

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	216 075	198 162
Upplupen revisionskostnad	15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	58 965
Summa	231 075	272 127

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Summa	25 000 000	25 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Äre / 2025

Johan Runius
Styrelseordförande

Caroline Temse

Amrei Aubrunner son

Emil 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 bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

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

- **Skuldsättning per kvm**

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

- **Energikostnader per kvm**

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

- **Sparande till framtida underhåll**

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

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

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



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.04.2025 08:41

SENT BY OWNER:
Michael Adamsson • 23.04.2025 16:49

DOCUMENT ID:
BJxH1AuL1xe

ENVELOPE ID:
rkE10dLyLx-BJxH1AuL1xe

DOCUMENT NAME:
Org 2024 Årsredovisning Brf Ängsvallen 2.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Stensson Runius	Signed	23.04.2025 17:03	Email	IP: 78.71.145.219
	Authenticated	23.04.2025 16:59	High	Swedish BankID (SSN: -)
2. CAROLINE TEMSE	Signed	23.04.2025 17:26	Email	IP: 213.100.195.61
	Authenticated	23.04.2025 17:26	High	Swedish BankID (SSN: -)
3. EMIL HAMPUS JOHANSSON	Signed	24.04.2025 07:15	Email	IP: 78.68.161.155
	Authenticated	24.04.2025 06:55	High	Swedish BankID (SSN: -)
4. Amrei Aubrunner	Signed	24.04.2025 08:01	Email	IP: 95.203.48.155
	Authenticated	24.04.2025 08:01	High	Swedish BankID (SSN: -)
5. Lars Martin Urban Lidén	Signed	24.04.2025 08:41	Email	IP: 83.68.250.34
	Authenticated	24.04.2025 08:38	High	Swedish BankID (SSN: -)

* 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 Ängsvallen 2

Org.nr 769637-4961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Ängsvallen 2 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 24 april 2025

Urban Lidén
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2025-04-24 06:42:10 UTC+00:00

Revisor

Lars Martin Urban Lidén



SE BankID - c361f2d2-8bfd-4c67-863d-8192b9ead6d4