

Årsredovisning

Brf Ängsvallen 1

Org nr 769636-7197

Styrelsen för Brf Ängsvallen 1, Åre
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Ängsvallen 1

Kyrkängesvägen 2,4,10,12 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 och mark

Föreningen äger fastigheten Mörviken 1:153. Med adress Kyrkängesvägen 2,4,10 och 12 i Åre. På denna tomt har uppförts 4 bostadshus med sammanlagt 56 lägenheter med en lägenhetsyta av 3 496 kvadratmeter. På fastigheten finns också tillgång till 56 parkeringsplatser med motorvärmare samt ett antal gästparkeringar

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
8	2 rum och kök
16	3 rum och kök
32	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	64 000 000
Mark	<u>7 800 000</u>
	71 800 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom bergvärme. 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 skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 200 tkr innan underhållsplan upprättats.

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

Byggnationer och besiktningar

Föreningen har förvärvat del av fastigheten Mörviken 1: 149, Åre kommun. Den införskaffas genom förvärv av Mörviken 1 AB, org.nr. 559157-0667 innehållande fastigheten. Fastigheten överfördes sedan till bostadsrättsföreningen. Byggnationen av byggnaderna har skett i föreningens regi. Aktiebolaget har likviderats under juni 2020.

Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-09-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23.

Föreningens firma

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

Föreningen klassificeras som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 83 medlemmar fördelade på 56 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Teknisk

Teknisk förvaltning inklusive markskötsel är upphandlad av AGO I Åre

Styrelsen

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämman den 2024 haft följande sammansättning

Matilda Rommer	Ledamot, ordförande
Jesper Persson	Ledamot
Emrik Jansson	Ledamot
Elin Jonasson	Ledamot
Pelle Zandén	Suppleant
David Hjortsberg	Suppleant

Styrelsemöten

Styrelsen har som ambition att ha styrelsemöte en gång i månaden. Under 2024 har styrelsen haft 11 styrelsemöten. Protokollen mailas ut till våra medlemmar och finns även att tillgå på vår hemsida www.brfangsvallen1.com.

Revisorer

Urban Lidén, P46

Överlåtelse

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

Under året har 5 överlåtelse skett.

Årets händelser och framtida utveckling

I början av 2024 påbörjades arbetet med Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK, för samtliga fastigheter. Bostadsrättsföreningen är enligt lag skyldiga att genomföra OVK enligt ett bestämt tidsspann. Arbetet med OVK har pågått under hela året.

En cirkulationspump till köldbäraren i hus 2 byttes ut. Arbetet utfördes efter att den 2-åriga garantitiden löpt ut.

Under hösten tecknade styrelsen medlemskap i Bostadsrätterna, dels för att kompetensutveckla styrelsen, ge nya ledamöter en tydlig bild över vad styrelsearbetet innebär men också möjligheten för styrelsen att få råd och stöd i frågor som kan uppstå i en bostadsrättsförening. Medlemskapet är kostnadsfritt under 2024/2025.

Ett av föreningens fyra lån löpte ut i slutet av 2024 och bands om på 4 år för att takta med övriga lån och deras villkorsändringsdagar. Nästkommande lån att löpa ut sker i slutet av år 2026 respektive 2027. För att skapa ekonomisk stabilitet valde styrelsen att göra en avgiftshöjning. Höjningen genomförs under 2025.

Styrelsen har under året arbetat med elbilsaddare. I kontakt med installatören framkom att en ny teknisk lösning kunde erbjudas. Dels krävs inget grävningsarbete och både laddning- och motorvärmarefunktion finns i samma stolpe. Samarbete har även skett med övriga föreningar i samfälligheten Ängsvallen. Ansökan om bidrag är förberedd och kommer skickas in till Naturvårdsverket under 2025. Parallellt inhämtas ny offert från installatören på den nya tekniska lösningen.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 440 000	600 000	-4 306 616	-1 122 045	90 611 339
Resultatdisp enl stämma:		200 000	-200 000		
Balanseras i ny räkning			-1 122 045	1 122 045	
Årets resultat				-1 183 425	-1 183 425
Belopp vid årets utgång	95 440 000	800 000	-5 628 661	-1 183 425	89 427 914

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	2559	2304	1989	1976	1981
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1183	-1122	-1350	-1255	-1110
Soliditet, %	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	685	599	519	519	520
Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkterna	94	91	91	92	92
Energikostnad per kvm	213	220	217	201	162
Räntekostnader i förhållande till intäkt	32,91%	25,05%	29,28%	29,54%	30,92%
Skuldsättningsgrad %	36	36	36	35	35
Skuldkvot/Räntekänslighet	12,6	14,1	16,5	16,7	16,7
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	9 245	9 298	9 369	9 439	9 439
Genomsnittlig skuldränta, %	2,60	1,77	1,77	1,77	3,71
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	82	67	67	58	53
Fastighetens belåningsgrad, %	26,6	26,5	26,4	26,3	26,0
Underhålls o amoreringsutrymme %	6,4	9,8	-0,1	4,7	12,1
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	45	65	-1	27	82
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 300	27 300	27 300	27 300	27 300

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	-5 628 661
Årets resultat	-1 183 425
	<u>-6 812 086</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	200 000
I ny räkning överföres	-7 012 086
	<u>-6 812 086</u>

Definitioner av 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

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) *100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

Skuldsättning per kvm

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

Energikostnader per kvm

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

Sparande till framtida underhåll

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

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparat på mellan 200-300 kr per kvm.

Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 557 687	2 300 137
Övriga intäkter	1	1 579	3 519
Summa rörelseintäkter		2 559 266	2 303 656
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 391 645	-1 336 697
Personalkostnader	3	-65 345	-62 390
Övriga externa kostnader	4	-103 750	-101 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 347 650	-1 347 650
Summa rörelsekostnader		-2 908 390	-2 848 687
Rörelseresultat		-349 124	-545 031
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		7 894	48
Räntekostnader fastighetslån		-842 195	-577 062
Resultat efter finansiella poster		-1 183 425	-1 122 045
ÅRETS RESULTAT		-1 183 425	-1 122 045

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	121 528 700	122 876 350
		<u>121 528 700</u>	<u>122 876 350</u>
Summa anläggningstillgångar		121 528 700	122 876 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 692	2 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	119 730	54 810
		<u>122 422</u>	<u>57 449</u>
Kassa och bank		531 357	531 702
Summa omsättningstillgångar		653 779	589 151
SUMMA TILLGÅNGAR		122 182 479	123 465 501

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		95 440 000	95 440 000
Yttre reparationsfond		800 000	600 000
		96 240 000	96 040 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 628 661	-4 306 616
Årets resultat		-1 183 425	-1 122 045
		-6 812 086	-5 428 661
Summa eget kapital		89 427 914	90 611 339
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	28 606 000	15 759 000
		28 606 000	15 759 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 714 750	16 747 000
Leverantörsskulder		202 196	142 362
Övriga kortfristiga skulder		17 280	17 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	214 339	188 373
		4 148 565	17 095 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 182 479	123 465 501

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-349 124	-545 031
Årerföring gjorda avskrivningar	1 347 650	1 347 650
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	998 526	802 619
Erhållen ränta	7 894	48
Erlagd ränta	-842 195	-577 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164 225	225 605
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-64 973	-817
Leverantörsskulder- förändring	59 834	-28 560
Kortfristiga skulder - förändring	25 819	-13 452
Kassaflöde från rörelseresultat	20 680	-42 829
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-185 250	-247 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 250	-247 000
Årets kassaflöde	-345	-64 224
Likvida medel vid årets början	531 702	595 925
Likvida medel vid årets slut	531 357	531 701

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	1,00%	100 år
Värme/ Rör	2,00%	50 år
Fasad, Fönster	2,00%	50 år
El	2,50%	40 år
Yttertak	2,50%	40 år
Restpost	2,50%	40 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen behöver inte betala någon fastighetsavgift de första 15 åren för nybyggda bostäder som har värdeår 2012 och senare. Fastigheten har värdeår 2019

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.

Intäktssredovisning

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

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 394 696	2 094 048
Pant och överlåtelseavgifter	12 727	13 494
Avgift 2:a handsuthyrning	20 832	24 084
Eldebitering	129 432	168 511
Övriga intäkter	1 579	3 519
Summa	2 559 266	2 303 656
Not 2 Driftkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-82 200	-86 964
Snöröjning o markunderhåll	-207 153	-187 506
Material	-1 337	-6 728
Besiktningkostnad	-16 129	0
Övriga externa kostnader	-11 675	-3 222
Summa	-318 494	-284 420
<u>Reparationer</u>		
Reparation gemensamma lokaler	0	-2 926
Reparation installationer	-95 709	-49 790
Reparation tomt	-3 251	-8 731
Summa	-98 960	-61 447
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-456 273	-538 157
Vatten o avlopp	-287 846	-232 619
Sophämtning	-141 524	-149 122
Kabel tv, bredband, porttelefon	-6 916	-6 916
Summa	-892 559	-926 814
<u>Övriga driftkostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-81 632	-64 016
Summa	-81 632	-64 016
Summa driftkostnader	-1 391 645	-1 336 697
Not 3 Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-54 100	-52 045
Arb giv avg	-11 245	-10 345
Summa	-65 345	-62 390

Not 4 Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-61 492	-57 768
Kostnad hantering överlåtelse och panter m m	-13 314	-15 124
Revisionskostnader	-20 138	-20 138
Övriga administrationskostnader	-8 806	-8 920
Summa	-103 750	-101 950

Not 5 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 347 650	-1 347 650
Summa	-1 347 650	-1 347 650

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning	2024-12-31	2023-12-31
	Byggnader	
Ingående anskaffningsvärde	89 843 172	89 843 172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 843 172	89 843 172
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 390 598	-4 042 948
Årets avskrivningar enligt plan	-1 347 650	-1 347 650
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 738 248	-5 390 598
Utgående redovisat värde	83 104 924	84 452 574
Mark	38 423 776	38 423 776
Utgående bokfört värde	121 528 700	122 876 350
Taxeringsvärden		
Byggnader	64 000 000	64 000 000
Mark	7 800 000	7 800 000
Summa	71 800 000	71 800 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetald försäkring	41 339
Fastighetsskötsel	14 048	13 473
Övriga förutbetalda kostnader	64 343	1 729
Summa	119 730	54 810

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors	2024-12-31	2023-12-31
		ändring		
Stadshypotek	3,54%	2026-12-30	6 000 000	9 900 000
Stadshypotek	4,20%	2025-01-02	3 714 750	6 600 000
Stadshypotek	2,17%	2027-12-30	16 006 000	16 006 000
Stadshypotek	3,31%	2028-12-30	6 600 000	0
Kortfristig del			-3 714 750	-16 747 000
Summa			28 606 000	15 759 000

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	191 849	172 373
Upplupen ränta	6 490	0
Upplupen revisionskostnad	16 000	16 000
Summa	214 339	188 373

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa	33 000 000	33 000 000

Eventualförpliktelser **Inga** **Inga**

Åre / 2025

Matilda Rommer
Styrelseordförande

Jesper Persson

Elin Jonasson

Emrik Jansson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Urban Lidén
Autoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsvallen 1
Org.nr 769636-7197

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsvallen 1 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 Bostadsrättsföreningen Ångsvallen 1 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Östersund den 5 maj 2025

Urban Lidén
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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