

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ängshusen på
Strandängen

769634-5862

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängshusen på Strandängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ängshusen på Strandängen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-04-11.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Tröskverket 2 som uppfördes 2019-2021. Fastigheten består av tre flerbostadshus om tre, fyra respektive sex våningsplan fördelat på 52 lägenheter. Fastigheten har också två takplan samt ett källarplan under mark. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Strandängen 18, 20, 22, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
8	2	40-60
33	3	78-87
11	4	98

Total bostadsyta uppgår till 4 238 m² och lokalyta uppgår till 675 m² och består av garage under mark.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2051. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

För den tekniska förvaltningen har vi avtal med HSB Fastighetsförvaltning Göta AB, lokalvård anlitas HSB Fastighetsförvaltning Göta AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjs av AB Jönköpingsbostäder

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel och i förekommande fall el för laddstolpe fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 83 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

52 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-04-09:

Matteus Shamoun	Ordförande
Dag Larsson	Ledamot
Per-Ivan Mobäck	Ledamot
Kevin Seif	Ledamot
Christian Hermansson	Ledamot

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor
-------------------	----------------------

Valberedning

Peter Bardh	Sammanställande
Stefan Andersson	

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 094	3 956	3 646	3 453
Resultat efter finansiella poster	-1 039	-1 427	-1 227	-1 247
Soliditet (%)	71,10	71,05	71,06	70,91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	864	852	773	711
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,13	88,62	85,89	86,60
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 573	11 654	11 775	11 895
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 417	13 510	13 650	13 790
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	3,03	2,04	1,31
Sparande per kvm (kr/kvm)	265	184	212	241
Räntekänslighet (%)	15,52	15,85	17,67	19,38
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	154	147	136	161
Driftkostnad (kr/kvm)	257	247	275	310

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen tecknade ett fastprisavtal med Jönköpings Energi för en avtalstid av ett år från 1/4 2025-31/3 2026. Pris 0:60 SEK/kWh, fast avgift 32:-/månad exkl.moms.

Föreningen har upphandlat ett omarbetat avtal för teknisk förvaltning och lokalvård med HSB Fastighetsförvaltning Göta AB.

Avtal med Ljus & Kraft av bl.a vår informationstavla har sagts upp av föreningen och utförs av föreningen i egen regi.

Träpelarna i hus 18 har farit illa av väderpåverkan vilket har reklamerats till Tosito AB. Tosito AB har mot deras kostnad anlitat Hallins måleri att slipa och måla.

Skyddshuv har monterats över elskåp på hus 22.

Vid bygge av garaget installerades inte ett enda eluttag i garaget. Det har nu åtgärdats genom att vi låtit installera 12 st dubbla eluttag på strategiska platser.

Staket mellan vår tomt norr om hus 18 och Vätterhem har satts upp under året. Kostnaden fördelades 50/50 med Vätterhem AB. Vi har bytt bank från Nordea till Handelsbanken p.g.a bättre villkor.

Underhållsplan hålls uppdaterad.

Förrådsrum vid takterass har möblerats och gjorts om till styrelse och mötesrum.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tecknat ett gemensamt bredbandsavtal i fem år för samtliga lägenheter med Junet AB att gälla från 2026-03-01.

Föreningen har anlitat egen besiktningsman Lennart Jonsson, Skara inför 5-års besiktningen i mars 2026.

Styrelsen beslutade höja avgiften för våra bostäder med 2 % fr.o.m 2026-01-01.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnader och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	147 675 000	451 000	-3 684 704	-1 426 792	143 014 504
Disposition av föregående års resultat:		180 000	-1 606 792	1 426 792	0
Årets resultat				-1 039 241	-1 039 241
Belopp vid årets utgång	147 675 000	631 000	-5 291 496	-1 039 241	141 975 263

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 291 496
årets förlust	-1 039 241
	-6 330 737
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	431 600
i ny räkning överföres	-6 762 337
	-6 330 737

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 094 448	3 956 009
Övriga intäkter	3	109 512	119 055
		4 203 960	4 075 064
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 382 915	-1 328 092
Administrationskostnader	5	-160 332	-143 813
Löner och ersättningar	6	-91 369	-74 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 246 135	-2 246 135
		-3 880 751	-3 792 298
Rörelseresultat		323 209	282 766
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 834	32 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 377 284	-1 742 121
		-1 362 450	-1 709 557
Resultat efter finansiella poster		-1 039 241	-1 426 792
Årets resultat		-1 039 241	-1 426 792

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	196 565 434	198 778 900
Inventarier, verktyg och installationer	8	65 339	98 008
		196 630 773	198 876 908
Summa anläggningstillgångar		196 630 773	198 876 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 228	2 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 062	107 118
		128 290	109 246
<i>Kassa och bank</i>		2 929 168	2 308 115
Summa omsättningstillgångar		3 057 457	2 417 361
SUMMA TILLGÅNGAR		199 688 230	201 294 269

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 675 000	147 675 000
Fond för yttre underhåll		631 000	451 000
		148 306 000	148 126 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 291 496	-3 684 704
Årets resultat		-1 039 241	-1 426 792
		-6 330 737	-5 111 496
Summa eget kapital		141 975 263	143 014 504
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	37 837 800	18 622 500
Summa långfristiga skulder		37 837 800	18 622 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 022 500	38 632 880
Leverantörsskulder		110 406	129 681
Aktuella skatteskulder		51 380	52 600
Övriga skulder		27 231	34 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	663 650	807 810
Summa kortfristiga skulder		19 875 167	39 657 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 688 230	201 294 269

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 039 241	-1 426 792
Justeringar för avskrivningar		2 246 135	2 246 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 206 894	819 343
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 043	-21 496
Förändring av leverantörsskulder		-19 275	10 806
Förändring av kortfristiga skulder		-152 443	43 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 016 133	851 694
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		99 500	0
Amortering av lån		-494 580	-593 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-395 080	-593 320
Årets kassaflöde		621 053	258 374
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 308 115	2 049 740
Likvida medel vid årets slut		2 929 168	2 308 115

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
Vatten inkl stammar	50
Värme, sanitet inkl stammar	50
Fasad/Fönster	50
Balkonger	50
El inkl stammar	40
Yttertak	40
Dörrar	25
Ventilation	25
Hissar	25
Styr och övervakning	15
Laddboxar	5

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 524 364	3 417 516
Intäkter garage och parkeringsplatser	431 702	344 711
Eldebitering lägenheter	138 382	193 782
	4 094 448	3 956 009

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Elkostnader laddstolpar	55 672	72 316
Laddstolpe	24 913	27 153
Överlåtelseavgifter	5 880	5 732
Pantsättningsavgift	7 629	5 634
Bastuavgift	6 250	4 350
Återbäring Länsförsäkringar	0	3 641
Övriga intäkter	68	229
Intäkter gästlägenhet	9 100	0
	109 512	119 055

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	280 480	252 896
Värme	315 133	311 122
Vatten	160 209	160 313
Renhållning	121 046	119 552
Försäkring	60 764	71 544
Internet	26 024	25 850
Förbrukningsmaterial	6 977	18 993
Fastighetsskötsel	179 161	166 808
Serviceavtal	32 267	13 142
Övriga fastighetskostnader	51 929	50 344
Dataprogram	2 835	2 599
Trädgårdskostnader	975	7 151
Snöröjning och sandning	10 156	11 256
Serviceavtal hissar	15 778	0
	1 263 734	1 211 570
 Reparationer och underhåll	 94 101	 90 224
 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	 25 080	 26 300
	1 382 915	1 328 094

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	91 419	88 235
Revision	14 750	14 438
Övriga förvaltningskostnader	25 103	19 063
Överlåtelseavgift	5 881	5 731
Pantsättningsavgift	7 628	5 634
Bankkostnader	9 188	5 922
Kreditupplysning	750	1 050
Telefon	748	3 740
Telekommunikation	3 740	0
pantbrevskostnad	1 125	0
	160 332	143 813

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	12 161	17 753
Löner till tjänstemän	4 208	6 504
	91 369	74 257

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 907 000	206 907 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 907 000	206 907 000
Ingående avskrivningar	-8 128 100	-5 914 634
Årets avskrivningar	-2 213 466	-2 213 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 341 566	-8 128 100
Utgående redovisat värde	196 565 434	198 778 900
Taxeringsvärden byggnader	102 508 000	95 630 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	18 000 000
	121 508 000	113 630 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 346	163 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 346	163 346
Ingående avskrivningar	-65 338	-32 669
Årets avskrivningar	-32 669	-32 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 007	-65 338
Utgående redovisat värde	65 339	98 008

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 10408	1,50	2026-04-15	18 622 500	18 817 500
Nordea 38358			0	18 817 500
Nordea 51354			0	802 880
Nordea 19315			0	18 817 500
Stadshypotek 64474	2,46	2027-04-30	19 520 300	0
Stadshypotek 64864	2,63	2028-04-30	18 717 500	0
			56 860 300	57 255 380
Kortfristig del av långfristig skuld			19 022 500	38 632 880

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 595 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	0	65 710
Upplupna räntekostnader	209 410	352 560
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	102 085	101 131
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	352 155	288 409
	663 650	807 810

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Jönköping Tröskverket 2	59 332 000	59 332 000
	59 332 000	59 332 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-11

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Matteus Shamoun
Ordförande

Dag Larsson

Christian Hermansson

Per-Ivan Mobäck

Kevin Seif

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 16:34

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 11.03.2026 12:46

DOCUMENT ID:

HyeQzURCYWI

ENVELOPE ID:

S1QM8CAFbx-HyeQzURCYWI

DOCUMENT NAME:

190 Brf Ängshusen på Strandängen Årsredovisning 2025.pdf

15 pages

SHA-512:

1e071dcc468d14f1e9bf4a33f292bc90a11702483e1b737ea37452b46a7c018fb0d69467e9e25c4d70f38c666b05daaa5dded68ee23e9f2cd06c42397ca3c691

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. KEVIN SEIF kevin.seif@outlook.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 12:48 11.03.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/05/06) IP: 83.191.127.136
2. PER-IVAN MOBÄCK perimob57@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:23 11.03.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/07/22) IP: 207.189.202.110
3. CHRISTIAN HERMANSSON pappachrille@me.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:49 11.03.2026 17:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/13) IP: 213.244.247.166
4. MATTEUS HARBI MATTI SHAMOUN matteus.shamoun@hsb.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 22:16 11.03.2026 22:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/19) IP: 31.31.165.148
5. DAG LARSSON dege.larsson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 08:57 12.03.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/12/08) IP: 31.31.165.76
6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 16:34 13.03.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Ängshusen på Strandängen Org.nr. 769634-5862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängshusen på Strandängen för år 2025. 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande 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 Ängshusen på Strandängen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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, 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 16:34

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 12.03.2026 17:04

DOCUMENT ID:

rk-2MVwl9We

ENVELOPE ID:

HyKMNDlcbe-rk-2MVwl9We

DOCUMENT NAME:

BRF Ängshusen på Standängen Revisionsberättelse.pdf
2 pages

SHA-512:

2336aafce8bf61e8e009da83bf08d0ef2d05e4707ed0ec3
68216606f373baf3410dd376a384668755bc97ac51a09e
8279c6ebcf32128c337755cbd8e397569d1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON	Signed	13.03.2026 16:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)
jonas@dextra.se	Authenticated	13.03.2026 16:34	Low	IP: 85.225.230.61

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed