

# Brf Ängsmarken

Org.nr: 769603-2882

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Ängsmarken, organisationsnummer 769603-2882, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv & bredband.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-08-06.

Ekonomisk plan registrerades år 2001-07-24.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-06-19.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2001.

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

#### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag. Alltså det som i dagligt tal brukar kallas en "äkta bostadsrättsförening".

#### Försäkring

Länsförsäkringar

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

På stämman deltog 10 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-10-27.

På stämman deltog 7 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om ny revisor.

#### Styrelse

Ordförande	Marko Åslund
Ledamot	Oskar Ledje
Ledamot	Charlotte Nilsson
Ledamot	Patrik Sandin
Ledamot	Lovis Dahllöf
Suppleant	Erik Klingvall Lindgren
Suppleant	Anna-Carin Rodvall

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två av styrelsens ledamöter i föreningen.

**Revisor**

Auktoriserad revisor Johan Dahl  
Kvadrat Revision AB

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Michael Wedberg  
sammankallande, och Erik Lindgren

Fastighetsbeteckning: Ängsmarken 5-6

Nybyggnadsår: 1939

Värdeår: 1980

**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
Summa	36	1 518

**Bostadslägenheter  
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
Summa	1	36

**Totalt antal bostadslägenheter:** 37

**Lokaler  
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	5	362

**Totalt antal lokaler:** 5

**P-platser**

	Antal platser
	12

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 1 958

I föreningen finns följande gemensamhetsutrymmen: cykel-/barnvagnsrum i båda portarna, cykelparkering på framsidan, tvättstuga, uteplats på baksidan samt takterrass med gasolgrill.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplanen sträcker sig mellan 2016 och 2036 och ses över kontinuerligt.

Årets renoveringar och uppfrysning av fastigheten har finansierats av befintliga medel samt ökade hyresintäkter.

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av stammar, el, VA	2002-2003	
Renovering av fasad, fönster och balkonger	2005-2006	
Installation av bergvärme	2007	
Iordningställande av miljön mot gatan, stensättning och gräsytor	2008	
Takomläggning samt takaltanen iordningställdes	2009	
Nya balkongräcken	2016	
Delrenovering av fönster	2016	
Nytt torkskåp	2016	
Renoverades balkonger	2017	
Ny tvättmaskin och torktumlare	2017	
Belysning i Gemensamhetsutrymmen	2017	
Stamspolning	2018	
Installation av fiber	2019	
Helt ny tvättstuga	2019	
Renovering av altantak	2019	
Tätning/renovering av altangolv	2020	
En ny tvättmaskin	2021	
Fönsterrenovering	2022	
Byte av 5 st stamledningar i källaren	2022	
Nya entrétavlor med informationstavla	2022	
Uppfräschning av bakgård och framsida	2022	
Renovering av hyresrättslägenhet	2022	
Renovering av parkering och grusväg	2024	
OVK	2024	Godkänt resultat
Elpatron i en av varmvattenberedarna byttes	2024	
Renovering takterrass, målning & infravärme	2025	
Stamspolning	2025	

Under året har takterrassen renoverats, målning och ny infravärme.

Stamspolning utförts med gott resultat.

Tvättstugans maskinella utrustning har service utförts.

## Förvaltning

Under året har föreningen omförhandlat bredbandsavtalet med Bredband 2 med gott utfall med lägre kostnad och uppdaterad fiberhastighet till 1000/1000 Mbit/s.

En av våra gamla lokalyresgäst från 2015 har flytta från oss och ersatt av ny.

En av föreningens två hyresrättslägenheter har upplåtits under hösten med mycket gott resultat. Vilket har gjort att föreningen under början av 2026 löst bort föreningens sista lån. Bostadsrättsföreningen är nu skuldfri.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Bredband & Tv	Bredband 2 och Sappa
El	Ellevio
Fastighetsstäd	Svenska Städgruppen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Sopor	Stockholm Vatten och Avfall

## Medlemsinformation

53 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har 3 överlåtelser skett.  
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
4 medlemmar har upptagits.  
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 52

**36 bostadsrätter**

**52 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 509	1 526	1 378	1 246
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 14	187	- 106	- 606
Soliditet <sup>1</sup> , %	95	95	84	84
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	447	442	420	387
Skuldsättning / kvm totalyta	511	511	2 076	2 076
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	675	675	2 745	2 745
Sparande / kvm	188	222	230	-14
Räntekänslighet	2	2	7	7
Energikostnad / kvm	235	237	431	420
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	43	42	41	45

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat med - 14 465 kr. Föreningen har ett positivt driftsnetto och gör årliga avskrivningar på 259 142 kr som medför att resultatet blir negativt. Föreningen har en god likviditet och är efter räkenskapsårets slut skuldfria. Föreningen kan med egna likvida medel finansiera kommande underhåll och har ytterligare en hyresrätt som kan upplåtas i framtiden för att finansiera underhåll. Föreningen har även löpande intäkter från lokalerna som kan användas till löpande underhåll.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 024 011	8 641 609	2 006 237	- 5 739 034	187 450	23 120 273
Upplåtelse av ny bostadsrätt	473 512	2 706 488				3 180 000
Reservering fond för yttre underhåll			351 163	-351 163		0
Balanseras i ny räkning				187 450	-187 450	0
Årets resultat					-14 465	-14 465
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 497 523</b>	<b>11 348 097</b>	<b>2 357 400</b>	<b>- 5 902 747</b>	<b>- 14 465</b>	<b>26 285 808</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 902 746
Årets resultat	- 14 465
<b>Totalt</b>	<b>- 5 917 211</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	351 163
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 48 625
Balanseras i ny räkning	- 6 219 749
<b>Totalt</b>	<b>- 5 917 211</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 508 942	1 525 545
Övriga rörelseintäkter	3	42 663	42 654
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 551 605</b>	<b>1 568 199</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	4	-955 169	-894 633
Administration och förvaltning	5	-254 699	-126 162
Personalkostnader	6	-62 529	-62 528
Avskrivningar		-259 142	-259 143
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 531 539</b>	<b>-1 342 466</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>20 066</b>	<b>225 733</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 663	16 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 194	-55 093
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34 531</b>	<b>-38 283</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-14 465</b>	<b>187 450</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-14 465</b>	<b>187 450</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14 465</b>	<b>187 450</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	22 905 954	23 165 096
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 905 954</b>	<b>23 165 096</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 905 954</b>	<b>23 165 096</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 666	0
Övriga fordringar		40 085	45 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 944	80 438
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 695</b>	<b>126 097</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 570 935	1 115 495
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 570 935</b>	<b>1 115 495</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 697 630</b>	<b>1 241 592</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 603 584</b>	<b>24 406 688</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		29 845 620	26 665 620
Fond för yttre underhåll		2 357 400	2 006 237
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 203 020</b>	<b>28 671 857</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-5 902 746	-5 739 034
Årets resultat		-14 465	187 450
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 917 211</b>	<b>-5 551 584</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 285 809</b>	<b>23 120 273</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		23 753	21 382
Skatteskulder		13 272	7 500
Övriga skulder		30 529	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 221	257 533
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 317 775</b>	<b>1 286 415</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>1 317 775</b>	<b>1 286 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 603 584</b>	<b>24 406 688</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	20 066	225 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	259 142	259 143
<b>Summa</b>	<b>279 208</b>	<b>484 877</b>
Erhållen ränta	1 663	16 810
Erlagd ränta	-36 194	-55 093
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>244 677</b>	<b>446 593</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-598	943
Förändring av rörelseskulder	31 361	-65 701
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>275 440</b>	<b>381 835</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån		-3 065 042
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 065 042</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>275 440</b>	<b>-2 683 207</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 115 494</b>	<b>3 798 701</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 570 934</b>	<b>1 115 494</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning  
Huvudintäkter

Resultat  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)  
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.  
Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm  
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt  
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet  
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm  
Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm  
Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Fastighetsförbättringar	20
Värmeanläggning	20
Tak	30
Markanläggning	20
Maskiner	5
Bredband	20

## Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	663 305	654 835
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	142 371	222 097
Lokaler	580 266	526 783
Garage och p-platser	123 000	120 000
Övriga hyresintäkter	0	1 830
	<b>845 637</b>	<b>870 710</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 508 942</b>	<b>1 525 545</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabeltv & bredband.

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	42 663	42 654
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>42 663</b>	<b>42 654</b>

<b>Not 4. Driftskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	354 660	365 683
Vatten och avlopp	106 154	98 766
Sophämtning	61 039	58 824
	<b>521 853</b>	<b>523 273</b>
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	12 125
Övrig funktionell anläggningsservice	11 875	0
	<b>11 875</b>	<b>12 125</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsstäd	30 876	32 802
Trädgårdsskötsel	43 275	1 284
Övriga köpta tjänster	5 075	18 330
	<b>79 226</b>	<b>52 416</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	34 188	35 076
TV	19 924	19 983
	<b>54 112</b>	<b>55 059</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	72 024	66 159
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	109 508	105 090
	<b>181 532</b>	<b>171 249</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	57 946	80 511
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	48 625	0
<b>Totalt driftskostnader</b>	<b>955 169</b>	<b>894 633</b>

<b>Not 5. Administration och förvaltning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Styrelsen</b>		
Övriga omkostnader	1 838	1 384
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	7 505	7 383
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	63 268	61 322
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	25 063	28 000
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	28 922	9 709
Bankkostnader	6 316	6 320
Övriga administrativa kostnader	4 540	1 316
Övriga kostnader	117 247	10 728
	<b>157 025</b>	<b>28 073</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>254 699</b>	<b>126 162</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	12 529	12 528
	<b>62 529</b>	<b>62 528</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>62 529</b>	<b>62 528</b>

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	19 819 306	19 819 306
Anskaffningsvärde mark	7 515 068	7 515 068
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>27 334 374</b>	<b>27 334 374</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 169 278	- 3 910 135
Årets avskrivningar	- 259 143	- 259 143
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 428 421</b>	<b>-4 169 278</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 905 953</b>	<b>23 165 096</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	12 435 000	25 757 000
Taxeringsvärde mark	40 937 000	43 937 000
	<b>53 372 000</b>	<b>69 694 000</b>

<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	116 020	116 020
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>116 020</b>	<b>116 020</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 116 020	- 116 020
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 116 020</b>	<b>- 116 020</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 160 000	4 160 000
<b>Summa:</b>	<b>4 160 000</b>	<b>4 160 000</b>

<b>Not 10. Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2025-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>
Stadshypotek	2026-01-02		1 000 000	1 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 000 000	-1 000 000
			<b>0</b>	<b>0</b>

\*Lån med slutbetalningsdag inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

## Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Föreningen har efter räkenskapsårets slut amorterat av samtliga lån och är skuldfria.

# Underskrifter

Ort och datum enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12

---

Charlotte Nilsson

---

Patrik Sandin

---

Marko Åslund

---

Oskar Ledje

---

Lovis Dahllöf

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Kvadrat Revision AB  
Johan Dahl



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.04.2026 14:00

**SENT BY OWNER:**

Isabelle Andersson · 01.04.2026 09:35

**DOCUMENT ID:**

BJzaTqS9o-x

**ENVELOPE ID:**

H1TTcH5oZg-BJzaTqS9o-x

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Brf Ängsmarken.pdf

16 pages

**SHA-512:**

f22be71acf3041e3ff26eba9fc3cc6cbfdb2aeabcb17c20d  
c8476ee0784140548aee33d18e6c553cd50efd49e7cc67  
97f2680580a719a7d8997e7c7f60aa99ed

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
Marko Mikael Åslund marko.aaslund@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:41 01.04.2026 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/08) IP: 178.251.135.139
JOHN PATRIK SANDIN johnpatriksandin@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:48 01.04.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/30) IP: 89.160.13.210
Oskar Okolleit Ledje Oskar.ledje@live.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:03 01.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/07/14) IP: 178.251.135.133
Charlotte Maria Nilsson lottisnilsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:23 01.04.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/14) IP: 178.251.135.115
LOVIS DAHLLÖF Lovis.dahllof@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:38 01.04.2026 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/31) IP: 94.234.77.242
Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevisio n.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:00 01.04.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/11/20) IP: 217.213.123.115

\* 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 ÄNGSMARKEN  
Org.nr 769603-2882

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSMARKEN för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga

och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- 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 ÄNGSMARKEN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSMARKEN enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med

utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Kvadrat Revision AB

**Johan Dahl**  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.04.2026 14:00

**SENT BY OWNER:**

Isabelle Andersson · 01.04.2026 18:23

**DOCUMENT ID:**

rJIOLpqobx

**ENVELOPE ID:**

SJy\_LpqoWl-rJIOLpqobx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 Brf Ängsmarken.pdf

2 pages

**SHA-512:**

2c8f691a6532748dacab1adc6278169920304ba3c4569  
368b4fba15c96649dcf3dbf6c93edaf4dccaaf46067d26ac  
8f76e8a8e4b71f22ef0e782581b2ee9a5cf4

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Johan Olof Magnusson Dahl	Signed	02.04.2026 14:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/11/20)
johan.dahl@kvadratrevision.se	Authenticated	02.04.2026 13:59	Low	IP: 185.176.246.202

\* 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