

Årsredovisning

för

Brf Ängslyckan

769621-5461

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Ängslyckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2012. Föreningen äger fastigheten Jämthunden 1 i Örebro kommun. Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-30.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen får bestå av minst tre och högst sju ledamöter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Martin Pudas	Ordförande	2027
Emil Eriksson	Vice Ordförande	2026
Jenny Humphreys	Sekreterare	2026
Daniel Löfqvist	Yttre miljö	2026

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen har under året betalats ut enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Söderberg&Partners.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2026
-----------	---------------	------

Valda t.o.m årsstämman

Valberedning

Jakob Wiman	Sammanställande	2026
-------------	-----------------	------

Valda t.o.m årsstämman

Fastigheter

Föreningen består av 2 byggnader med 14 lägenheter.

Den totala mark arean uppgår till 3127 kvm, varav boarea 1470 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Söderberg&Partners.

Lägenhetsfördelning:

14 st. 5 rum och kök.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB
Allente
E.ON
Örebro Kommun
Söderberg & Partners

Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Kabel-TV
El
Vatten/Avlopp
Försäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar en vinst på 9 903 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Ingen höjning gjordes år 2025 och det planeras heller ingen höjning för år 2026.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnaderna. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per kvm. Beloppet per kvm (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019 och visar på ett underhållsbehov på 63 tkr per år för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 43 kr/kvm. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 60 tkr (41kr/kvm).

Styrelsen bedömer att planen behöver uppdateras vilket kommer att ske i samband med K3-övergången under 2026.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	26
Under året avgående medlemmar	-6
Under året tillkommande medlemmar	6
Medlemmar vid årets slut	26

Under året har 3 (4) st överlåtelse skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 031	1 051	883	798	793
Resultat efter finansiella poster	10	49	-507	-291	190
Balansomslutning	36 347	36 752	36 772	37 504	38 108
Kassalikviditet (%)	111,0	101,0	82,0	220,0	292,0
Soliditet (%)	70,0	69,0	69,0	69,0	68,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	96,0	100,0	69,0	86,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	703	687	598	543	540
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	41	14	31	30	32
Sparande per kvm (kr/kvm)	192	103	147	144	316
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 372	7 542	7 712	7 882	8 052
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 372	7 542	7 712	7 882	8 052
Räntekänslighet (%)	11,0	10,0	12,9	14,5	14,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	25 035 000	60 000	217 557	49 247
Disposition enl. årsstämmobeslut			49 247	-49 247
Årets avs. till yttre fond		60 000	-60 000	
Årets resultat				<u>9 903</u>
Eget kapital 2025-12-31	25 035 000	120 000	206 804	9 903

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	266 804
Årets avsättning till underhållsfond	-60 000
årets vinst	9 903
	216 707

disponeras så att	
i ny räkning överföres	216 707
	216 707

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 030 811	1 051 107
Övriga rörelseintäkter	3	0	60
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 030 811	1 051 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-200 292	-163 915
Övriga externa kostnader	5	-148 847	-96 299
Personalkostnader	6	-60 661	-56 865
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-272 727	-272 727
Summa rörelsekostnader		-682 527	-589 806
Rörelseresultat		348 284	461 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 381	-412 124
Summa finansiella poster		-338 381	-412 114
Resultat efter finansiella poster		9 903	49 247
Resultat före skatt		9 903	49 247
Årets resultat		9 903	49 247

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	35 918 682	36 191 409
Summa materiella anläggningstillgångar		35 918 682	36 191 409
Summa anläggningstillgångar		35 918 682	36 191 409
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 603
Övriga fordringar		304	5 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 948	27 358
Summa kortfristiga fordringar		33 252	47 986
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	395 096	512 401
Summa kassa och bank		395 096	512 401
Summa omsättningstillgångar		428 348	560 387
SUMMA TILLGÅNGAR		36 347 030	36 751 796

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 035 000	25 035 000
Fond för yttre underhåll		120 000	60 000
Summa bundet eget kapital		25 155 000	25 095 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		206 804	217 557
Årets resultat		9 903	49 247
Summa fritt eget kapital		216 707	266 804
Summa eget kapital		25 371 707	25 361 804
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	10 586 250	0
Summa långfristiga skulder		10 586 250	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	250 000	11 086 250
Leverantörsskulder		40 337	91 586
Övriga skulder		22 854	25 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	75 882	186 189
Summa kortfristiga skulder		389 073	11 389 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 347 030	36 751 796

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 903	49 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	272 727	272 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	282 630	321 974
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	14 734	-10 405
Förändring av kortfristiga skulder	-164 669	180 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 695	492 557
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-250 000
Årets kassaflöde	-117 305	242 557
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	512 401	269 844
Likvida medel vid årets slut	395 096	512 401

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillgång

Byggnader	120 år
Installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta. Boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel, därav låg årsavgift/kvm.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.

Föreningen har inte några värmekostnader

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 010 255	1 010 219
Vatten, fast avgift	23 100	27 300
Varmvatten, rörlig avgift	-2 554	13 581
Öres- och kronutjämning	10	7
	1 030 811	1 051 107

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	0	60
	0	60

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	706
Kärltvätt	5 125	0
Reparation bostäder	88 549	16 546
Reparation gemensamma utrymmen	0	39 061
Reparationer och underhåll värme	14 967	13 426
Fastighetsel	5 121	4 129
Uppvärmning	0	359
Vatten	54 865	39 875
Fastighetsförsäkring	30 865	36 630
Kabel-TV	0	13 183
Övrigt	800	0
	200 292	163 915

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	20 104	170
Programvaror	4 966	4 064
Förbrukningsmaterial	4 387	2 838
Kreditupplysning	1 350	225
Pantförskrivningsavgifter	0	2 292
Telekommunikation	0	5 059
Datakommunikation	16 910	5 429
Förvaltningskostnader (gruppkonto)	0	34 942
Revisionsarvoden	16 875	14 375
Grundavtal	68 656	22 594
Övriga förvaltningskostnader	7 698	0
Bankkostnader	4 041	2 646
Övriga externa tjänster	0	1 665
Medlemsavgift	3 860	0
	148 847	96 299

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	29 400	43 270
Mötesarvode	16 758	0
Arbetsgivaravgifter	14 503	13 595
	60 661	56 865

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 237 280	30 237 280
Mark	8 860 000	8 860 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 097 280	39 097 280
Ingående avskrivningar	-2 905 871	-2 633 144
Årets avskrivningar	-272 727	-272 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 178 598	-2 905 871
Utgående redovisat värde	35 918 682	36 191 409
Taxeringsvärden byggnader	17 528 000	17 528 000
Taxeringsvärden mark	10 388 000	10 388 000
	27 916 000	27 916 000
Bokfört värde byggnader	27 058 682	27 331 409
Bokfört värde mark	8 860 000	8 860 000
	35 918 682	36 191 409

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	10 335	10 194
Förutbetald förvaltningskostnad	17 940	17 164
Förutbetald TV-avgift	4 673	
	32 948	27 358

Not 9 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Swedbank	395 096	512 401
	395 096	512 401

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek(17-284261)	2,49	2028-06-30	10 836 250	11 086 250
			10 836 250	11 086 250

Amorteringar enligt avtal 250 000 250 000

Långfristig del: 10 586 250 kr

Kortfristig del: 250 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 9 586 250 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 965 000	13 965 000
	13 965 000	13 965 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	75 882	84 188
Upplupen Ränta	0	102 001
	75 882	186 189

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-30

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Martin Pudas
Ordförande

Emil Eriksson
Vice ordförande

Jenny Humphreys
Sekreterare

Daniel Löfqvist
Yttre miljö

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning BRF Ängslyckan 250101-251231

Unikt dokument-id:

71c5391c-427f-4ef8-9d4c-4d2b6d32c281

Dokumentets fingeravtryck:

b5888248b908d60b37f56212a49fbc86b7305e21574fe20e172d68e78790cc411942bdeac9531ddf6
f5db0315ed5f291f323a90edd6be9dfba8adcc4dc2165d8

Undertecknare



Jenny Humphreys

BRF Ängslyckan

E-post: jenny_humphreys@ymail.com

Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)

IP nummer: 176.10.147.253

Verifierad med BankID: Jenny Helene Humphreys (19821019****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-01-30 17:53:47 UTC



Daniel Löfqvist

Brf Ängslyckan

E-post: lofqvist.daniel@gmail.com

Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone)

IP nummer: 172.226.50.25

Verifierad med BankID: DANIEL LÖFQVIST (19900228****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-01-31 17:19:53 UTC



Emil Eriksson

Brf Ängslyckan

E-post: emil.eriksn@gmail.com

Enhet: Safari 604.1 on iPhone iOS 26.2.0 (smartphone)

IP nummer: 2.248.51.235

Verifierad med BankID: Emil Johan Eriksson (19920706****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-01-31 17:51:38 UTC



Martin Pudas

BRF Ängslyckan

E-post: pudasmartin@gmail.com

Enhet: Edge 137.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 193.12.143.82

Verifierad med BankID: Anders Martin Pudas (19740721****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-02 06:58:31 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Åsa Axell

Revisor

BoRevision

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 188.149.247.151

Verifierad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-02 18:03:05 UTC



Ekonomisk Förvaltning

Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)

E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se

Enhet: Chrome 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 195.198.107.82

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2026-01-30 11:57:08 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-02-02 18:03:05 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ängslyckan i Örebro, org.nr. 769621-5461

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ängslyckan i Örebro för räkenskapsåret 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Ångslyckan i Örebro för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 188.149.xxx.xxx

2026-02-02 18:02:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.