Årsredovisning

Brf Ängsviolen

716422-7113

Styrelsen för Brf Ängsviolen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Ängsviolen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens fastighet
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Berthåga 36:4 består av 2 flerbostadshus i 4–5 våningar med totalt 36 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

25 st 2 rum och kök
11 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 2 352 kvm.

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknad hos Trygg Hansa.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 38 600 000 varav byggnadsvärdet är 27 000 000 kr och markvärdet uppgår till 11 600 000 kr.

Fastighetsförvaltning
ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.
Upplands Boservice har svarat för fastighetsskötseln t.o.m. 250930. Nytt avtal tecknat med Uppsala Fastighetstjänst.
N&L Städservice har utfört trapphusstädningen.
Otis AB sköter service av hissarna.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Uppsala Berthåga GA:4 tillsammans med Brf Skogsviolen. Brf Ängsviolens andel är 41%. Gemenshetslokal, Undercentral, grönytor samt parkering.

Underhållsplan
Föreningen har en underhållsplan som senast uppdaterades år 2021.

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk.
Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

Väsentliga händelser under året
Ingenting väsentligt har skett under räkenskapsåret.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-31 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mike Tutsch	Ordförande
Elias Gyllenfjärd	Ledamot
Amanda Usik	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Revisor

Tomas Ericson	Ordinarie
Borev Revision AB	Suppleant

Valberedning
Ingalill Ek och Alexey Siretskiy

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2020-09-03.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor
Föreningen har 42 (42) medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Under året har 4 medlem tillkommit och 4 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets slut upplåtna.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 205	2 204	2 007	2 011	2 058
Resultat efter finansiella poster, tkr	-133	-136	-451	58	91
Soliditet, %	21	21	22	23	23
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	900	900	818	818	839
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	95	96	96		
Skuldsättning/kvm, kr	7 067	7 118	7 169	7 221	7 335
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 067	7 118	7 169	7 221	7 335
Sparande/kvm, kr	55	67	180		
Räntekänslighet, %	7,85	7,91	8,76	8,82	8,74
Energikostnad/kvm, kr	276	259	216		
Eget kapital, tkr	4 509	4 641	4 778	5 229	5 171
Taxeringsvärde, tkr	38 600	39 800	39 800	39 800	27 200
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	43,06	42,06	42,36	42,67	63,42
Genomsnittlig skuldränta, %	3,66	3,67	1,80	1,06	1,02
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	99	99	99	99	99
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	253	135	140	89
Antal överlåtelser, bostäder	4	3	1	5	1
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	23 208	22 891	19 620	24 322	24 434

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2024 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	2 155 000	620 668	2 001 980	-136 319
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-136 319	136 319
Förändring av fond yttre underhåll		234 000	-234 000	
Årets resultat				-132 650
Belopp vid årets utgång	**2 155 000**	**854 668**	**1 631 661**	**-132 650**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	1 631 661
Årets resultat	*-132 650*
Summa	*1 499 011*
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	234 000
Balanseras i ny räkning	1 265 011
Summa	*1 499 011*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING 1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 205 472	2 204 172
Övriga rörelseintäkter		33 014	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 238 486**	**2 204 172**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-1 371 590	-1 345 627
Personalkostnader	7	-94 173	-86 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-294 523	-294 526
Summa rörelsekostnader		**-1 760 286**	**-1 727 127**
Rörelseresultat		***478 200***	***477 045***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-451	2 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 399	-616 016
Summa finansiella poster		**-610 850**	**-613 364**
Resultat efter finansiella poster		***-132 650***	***-136 319***
Resultat före skatt		***-132 650***	***-136 319***
Årets resultat		***-132 650***	***-136 319***

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	20 037 313	20 312 313
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	49 522	69 045
Summa materiella anläggningstillgångar		*20 086 835*	*20 381 358*
Summa anläggningstillgångar		**20 086 835**	**20 381 358**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	3 228
Övriga fordringar	11	8 931	8 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 408	115 238
Summa kortfristiga fordringar		*135 339*	*127 284*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 443 840	1 429 926
Summa kassa och bank		*1 443 840*	*1 429 926*
Summa omsättningstillgångar		**1 579 179**	**1 557 210**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 666 014**	**21 938 568**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 155 000	2 155 000
Fond för yttre underhåll		854 668	620 668
Summa bundet eget kapital		*3 009 668*	*2 775 668*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 631 661	2 001 980
Årets resultat		-132 650	-136 319
Summa fritt eget kapital		*1 499 011*	*1 865 661*
Summa eget kapital		**4 508 679**	**4 641 329**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	5 265 000	3 376 000
Summa långfristiga skulder		**5 265 000**	**3 376 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	11 356 072	13 365 072
Förskott från medlemmar		15	–
Leverantörsskulder		29 084	38 227
Skulder till intresseföretag		172 136	181 131
Skatteskulder		6 932	2 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	328 096	333 825
Summa kortfristiga skulder		**11 892 335**	**13 921 239**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 666 014**	**21 938 568**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	478 200	477 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	294 523	294 526
Erhållen ränta	-451	2 652
Erlagd ränta	-610 400	-616 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*161 872*	*158 207*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-8 055	-12 388
- Ökning(+)/Minskning(–) av kortfristiga skulder	-19 905	97 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**133 912**	**243 347**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-82 536
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–**	**-82 536**
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-120 000**	**-120 000**
Årets kassaflöde	**13 912**	**40 811**
Likvida medel vid årets början	**1 429 927**	**1 389 116**
Kursdifferens i likvida medel	1	–
Likvida medel vid årets slut	**1 443 840**	**1 429 927**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	*År*
Byggnader och mark	1,38	72
Inventarier, verktyg och installationer	6,66-20	5-15

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 117 045	2 117 045
Hyresintäkter, p-plats	84 100	82 800
Arrende mark	4 320	4 320
Öresutjämning	7	7
Summa	**2 205 472**	**2 204 172**

I årsavgiften ingår bl.a kostnader för värme, kall och varmvatten.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparationer bostad/hyreslokal	5 410	14 802
Reparationer tvättstuga	8 789	–
Material till lokal	37 946	–
Reparationer dörrar och lås	16 827	2 773
VA	2 390	–
Värme	1 510	–
Ventilation	3 370	49 900
El	52 129	–
Hissar	17 958	20 498
Planteringar, träd och buskar	2 879	–
Lekytor	–	6 169
Summa	**149 208**	**94 142**

Not 4 Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 601	53 567
Fastighetsskötsel, extradebiteringar	28 660	48 428
Snöröjning och sandning	14 173	137 112
Städning	65 016	65 016
Hiss besiktning	7 680	7 433
Hiss serviceavtal	7 450	5 904
Övriga serviceavtal	90 121	19 643
Fastighetsel	68 941	58 214
Fjärrvärme	428 408	409 563
Vatten och avlopp	151 770	141 685
Avfallshantering	31 085	65 692
Fastighetsförsäkring	55 533	53 967
Container/tippavgifter	–	3 227
Summa	**1 020 438**	**1 069 451**

Not 5 Fastighetsavgift	2025	2024
Fastighetsavgift	-62 064	-58 680
Summa	**-62 064**	**-58 680**

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2025	2024
Förbrukningsmaterial/inventarier	12 444	5 284
Kreditupplysningar	–	750
Kontorsmaterial	3 245	3 229
Tele och post	3 865	3 038
Revisionsarvode	23 125	20 900
Föreningsstämma / medlemsmöten	2 384	594
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	5 235	5 672
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	83 501	79 438
Avgifter Bolagsverket	1 600	2 400
Bankkostnader	4 481	2 049
Summa	**139 880**	**123 354**

Not 7 Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvoden	76 500	70 000
Sociala avgifter	17 673	16 974
Summa	**94 173**	**86 974**

Not 8 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 403 000	27 403 000
Utgående anskaffningsvärden	27 403 000	27 403 000
Ingående avskrivningar	-7 090 687	-6 815 687
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-275 000	-275 000
Utgående avskrivningar	-7 365 687	-7 090 687
Redovisat värde	**20 037 313**	**20 312 313**

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark med 3 600 000 kr, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 630	185 630
Utgående anskaffningsvärden	185 630	185 630
Ingående avskrivningar	-182 614	-179 595
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-3 016	-3 019
Utgående avskrivningar	-185 630	-182 614
Redovisat värde	**0**	**3 016**

Not 10 Elladdstolpar installation	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 536	82 536
Utgående anskaffningsvärden	82 536	82 536
Ingående avskrivningar	-16 507	–
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-16 507	-16 507
Utgående avskrivningar	-33 014	-16 507
Redovisat värde	**49 522**	**66 029**

Not 11 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 931	8 818
Summa	**8 931**	**8 818**

Not 12 Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek, ränta 2,79%, villkorsändras 2027-09-01	5 325 000	5 385 000
Stadshypotek, ränta 2,79%, villkorsändras 2026-09-30	3 376 000	3 436 000
Stadshypotek, ränta 2,75%, villkorsändras 2026-01-30	7 920 072	7 920 072
Avgår: Kortfristig del av fastighetslån	-11 356 072	-13 365 072
Summa	**5 265 000**	**3 376 000**

Med anledning av att föreningen har två lån om totalt 11 296 072 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	51 998	55 052
Förskottsbetalda avgifter och hyror	164 104	173 350
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Upplupna arvoden	70 000	65 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	20 423
Summa	**328 096**	**333 825**

Not 14 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 270 900	25 270 900
Summa ställda säkerheter	**25 270 900**	**25 270 900**

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-11

UNDERSKRIFTER

Uppsala 14/3 2026

Mike Tutsch

Elias Gyllenfjärd

Amanda Uisk

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-23

Tomas Ericsson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

BOREV

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsviolen, org.nr 716422-7113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsviolen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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.

BOREV

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 Ängsviolen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

Uppsala den 23 mars 2026



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor