Årsredovisning 2025 - 2026

Ängssätra Bostadsrättsförening

716422-1785



ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

Välkommen till årsredovisningen för Ängssätra Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-12 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolargossen 1	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 6 010 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 010 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Wedlund	Ordförande
Martin Erik Bring	Vice Ordförande
Daniel Weberup	Sekreterare
Jonasz Szymanski	Styrelseledamot
Josefine Österman	Suppleant
Marita Theres Åhrberg	Suppleant
Michael Gatchell	Suppleant
Peter Dong	Suppleant
Tuan Hoa Goh	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

Revisorer

Per Hammar Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2025
- OVK
- Byte ljuddämpningskassetter fönsterventiler
- Byte ståldörr södra soprummet
- Rensning ventilationskanaler

2026
- Byte bärrullar samtliga hissar

Planerade underhåll

2026
- Besiktning säkerhet och skick av tak

2027
- Tillgänglighetsanpassning dörrautomatik entréer
- Beskärning träd

2027-2028
- Byte fastighetsfläktar och styrning
- Målning putsfasader

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

Avtal med leverantörer

Återvinning	PreZero
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Elbilsladdning	ChargeBuddy
Elektricitet	Vattenfall / Ellevio
Fastighetsjour	Recover
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Kärltvätt	Miljöhuset i Stockholm
Lokalvård	Filteo AB
Snöröjning	Stockholms Markpartner
TV/Bredband/Telefoni	Bahnhof
TV/Bredband/Telefoni	Telia
TV/Bredband/Telefoni	Tele2
Tvättstuga (service)	Söderkyl
Underhållsplan	Planima
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte av städbolag från CleanSmart till Filteo AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 124 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	6 460 161	6 427 521	5 897 985	5 369 824
Resultat efter fin. poster	-971 250	-423 971	-795 509	-304 395
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	6 287 067	5 128 317	4 150 812	4 150 812
Taxeringsvärde	177 000 000	177 000 000	175 000 000	175 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 020	1 020	935	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	95,3	95,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 311	9 378	9 445	9 513
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 311	9 378	9 445	9 513
Sparande / kvm totalyta, kr	95	155	119	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	37	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	152	140	132
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	51	39	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	237	216	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	4,16	4,18	2,72
Räntekänslighet (%)	9,13	9,20	10,10	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på avskrivningar och räntekostnader på föreningens lån om. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.
Resultatet före avskrivningar och finansiella poster var positivt

Förändringar i eget kapital

	2025-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2026-06-30
Insatser	101 300 000	-	-	101 300 000
Fond, yttre underhåll	5 128 317	-	1 158 750	6 287 067
Balanserat resultat	-4 593 396	-423 971	-1 158 750	-6 176 116
Årets resultat	-423 971	423 971	-971 250	-971 250
Eget kapital	**101 410 950**	**0**	**-971 250**	**100 439 700**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 176 116
Årets resultat	-971 250
Totalt	**-7 147 367**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-342 293
Balanseras i ny räkning	-8 105 074
	-7 147 367

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 460 161	6 427 521
Övriga rörelseintäkter	3	49 298	3 296
Summa rörelseintäkter		**6 509 459**	**6 430 817**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 421 498	-2 839 718
Övriga externa kostnader	9	-407 111	-344 037
Personalkostnader	10	-112 378	-101 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 200 928	-1 214 172
Summa rörelsekostnader		**-5 141 915**	**-4 499 611**
RÖRELSERESULTAT		**1 367 544**	**1 931 206**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 749	532
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 341 543	-2 355 708
Summa finansiella poster		**-2 338 794**	**-2 355 177**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-971 250**	**-423 971**
ÅRETS RESULTAT		**-971 250**	**-423 971**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	155 938 281	157 093 365
Maskiner och inventarier	13	139 859	185 703
Pågående projekt	14	48 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**156 126 540**	**157 279 068**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**156 126 540**	**157 279 068**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 708	29 305
Övriga fordringar	15	3 327	148 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	156 004	147 681
Summa kortfristiga fordringar		**174 039**	**325 871**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 213 250	1 314 180
Summa kassa och bank		**1 213 250**	**1 314 180**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 387 289**	**1 640 051**
SUMMA TILLGÅNGAR		**157 513 829**	**158 919 119**

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 300 000	101 300 000
Fond för yttre underhåll		6 287 067	5 128 317
Summa bundet eget kapital		**107 587 067**	**106 428 317**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 176 116	-4 593 396
Årets resultat		-971 250	-423 971
Summa fritt eget kapital		**-7 147 367**	**-5 017 366**
SUMMA EGET KAPITAL		**100 439 700**	**101 410 950**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	55 551 250	55 956 250
Summa långfristiga skulder		**55 551 250**	**55 956 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	405 000	405 000
Leverantörsskulder		81 768	124 263
Skatteskulder		301 688	288 444
Övriga kortfristiga skulder		46 882	58 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	687 541	675 588
Summa kortfristiga skulder		**1 522 879**	**1 551 919**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**157 513 829**	**158 919 119**

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 367 544**	**1 931 206**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 200 928	1 214 172
	2 568 472	**3 145 378**
Erhållen ränta	2 749	532
Erlagd ränta	-2 341 543	-2 355 708
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**229 678**	**790 201**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	151 832	31 610
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-29 040	12 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**352 470**	**834 257**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 400	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	129 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-48 400**	**129 000**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-405 000	-405 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-405 000**	**-405 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-100 930**	**558 257**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 314 180**	**755 923**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 213 250**	**1 314 180**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Ängssätra Bostadsrättsförening är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,70 %
Fastighetsförbättringar	6,67 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025 - 2026	2024 - 2025
Årsavgifter, bostäder	6 127 380	6 127 380
Hyresintäkter, p-platser	85 200	246 450
Övriga intäkter	247 581	53 691
Summa	**6 460 161**	**6 427 521**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Erhållna bidrag	38 700	0
Övriga intäkter	0	100
Övriga rörelseintäkter	10 600	3 200
Summa	**49 298**	**3 296**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsskötsel	6 694	6 454
Städning	112 806	103 352
Besiktning och service	95 023	88 435
Trädgårdsarbete	867	0
Snöskottning	125 796	59 654
Övrigt	7 857	108 328
Summa	**349 043**	**366 223**

NOT 5, REPARATIONER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Tvättstuga	8 668	12 925
Soprum/miljöanläggning	55 109	21 231
Dörrar och lås/porttele	123 171	52 655
VA	39 070	17 617
El	539	6 528
Hissar	209 076	145 187
Garage och p-platser	0	4 991
Försäkringsärende/vattenskada	44 090	55 804
Summa	**479 722**	**316 938**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Övrigt plan. UH	3 743	0
Soprum/miljöanläggning	0	73 750
Dörrar och lås/porttele	75 000	0
VA	0	67 500
Ventilation	263 550	0
Summa	**342 293**	**141 250**

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsel	217 642	204 875
Uppvärmning	1 035 881	915 057
Vatten	350 690	305 496
Sophämtning	250 584	204 223
Summa	**1 854 797**	**1 629 651**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsförsäkringar	118 362	112 842
Bredband/Kabeltv	123 857	123 550
Fastighetsskatt	153 424	149 264
Summa	**395 643**	**385 656**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Förbrukningsmaterial	192 036	131 710
Övriga förvaltningskostnader	88 797	59 828
Juridiska kostnader	3 876	0
Revisionsarvoden	31 250	62 500
Ekonomisk förvaltning	91 152	90 000
Summa	**407 111**	**344 037**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Styrelsearvoden	74 675	77 375
Övriga arvoden	11 820	0
Sociala avgifter	25 883	24 309
Summa	**112 378**	**101 684**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 338 310	2 355 158
Övriga räntekostnader	3 233	550
Summa	**2 341 543**	**2 355 708**

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 661 574	169 661 574
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**169 661 574**	**169 661 574**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 568 209	-11 413 125
Årets avskrivning	-1 155 084	-1 155 084
Utgående ackumulerad avskrivning	**-13 723 293**	**-12 568 209**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**155 938 281**	**157 093 365**
I utgående restvärde ingår mark med	*19 363 750*	*19 363 750*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 000 000	133 000 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
Summa	**177 000 000**	**177 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	419 747	419 747
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**419 747**	**419 747**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-234 044	-174 956
Årets avskrivning	-45 844	-59 088
Utgående ackumulerad avskrivning	**-279 888**	**-234 044**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**139 859**	**185 703**

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	48 400	21 922
Omfört till Byggnad	0	-21 922
Summa pågående arbeten	**48 400**	**0**

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	3 327	146 717
Övriga fordringar	0	2 168
Summa	**3 327**	**148 885**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 140	63 509
Fastighetsskötsel	3 403	3 292
Försäkringspremier	60 266	58 092
Förvaltning	26 195	22 788
Summa	**156 004**	**147 681**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2026-06-30	SKULD 2026-06-30	SKULD 2025-06-30
SBAB	2027-07-14	4,16 %	21 443 750	21 578 750
SBAB	2027-07-14	4,16 %	13 168 750	13 303 750
SBAB	2027-07-14	4,16 %	21 343 750	21 478 750
Summa			**55 956 250**	**56 361 250**
Varav kortfristig del			405 000	405 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 931 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 190	26 320
Städning	0	8 818
El	18 574	13 129
Uppvärmning	36 751	36 361
Vatten	61 668	55 065
Förutbetalda avgifter/hyror	511 108	535 895
Beräknat revisionsarvode	31 250	0
Summa	**687 541**	**675 588**

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	74 000 000	74 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-10-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Martin Erik Bring
Vice Ordförande

Mikael Wedlund
Ordförande

Daniel Weberup
Sekreterare

Jonasz Szymanski
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Per Hammar
Revisor

ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.11.2026 16:50

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 02.11.2026 07:48

DOCUMENT ID:
rJ97f2rpfg

ENVELOPE ID:
ry9mfhrazx-rJ97f2rpfg

DOCUMENT NAME:
Ängssätra Bostadsrättsförening, 716422-1785 - Årsredovisning 2026-06-30.pdf
19 pages

SHA-512:
4351be8ea8582de61705b889dd5b3ad713c106f747460ee2c66c2d1da0a74ad785987adf8f64b3ff8f5fd4591555763b9cb136500f461929e382cf0271f6cf86

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. **Jonasz Szymanski**	**Signed**	**02.11.2026 13:52**	**eID**	**Swedish BankID**
jonasz@angssatra.se	Authenticated	02.11.2026 11:52	Low	IP: 217.213.84.79
2. **Mikael Johan Wedlund**	**Signed**	**02.11.2026 14:37**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael@angssatra.se	Authenticated	02.11.2026 14:36	Low	IP: 5.150.251.190
3. **SVEN OLOF DANIEL WEB ERUP**	**Signed**	**02.11.2026 17:51**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel@angssatra.se	Authenticated	02.11.2026 17:47	Low	IP: 194.15.212.33
4. **MARTIN ERIK BRING**	**Signed**	**03.11.2026 08:05**	**eID**	**Swedish BankID**
martin@angssatra.se	Authenticated	03.11.2026 06:42	Low	IP: 5.150.251.174
5. **PER G HAMMAR**	**Signed**	**03.11.2026 16:50**	**eID**	**Swedish BankID**
per.hammar@azets.com	Authenticated	03.11.2026 16:49	Low	IP: 208.56.29.41

* 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 Ängssätra Bostadsrättsförening, org. nr 716422-1785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ängssätra Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2025-07-01—2026-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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. 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 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.

Hkq7GnrTMe-S1lc7z2raMe

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 Ängssätra Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2025-07-01—2026-06-30 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 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 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Hammar

Auktoriserad revisor

Hkq7GnrTMe-S1lc7z2raMe

SEALED BY Verified HKQ7GNRTME-S1LC7Z2RAME

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.11.2026 16:51

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 02.11.2026 07:48

DOCUMENT ID:
S1lc7z2raMe

ENVELOPE ID:
Hkq7GnrTMe-S1lc7z2raMe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2026 Ängssätra Brf.pdf
2 pages

SHA-512:
c2037073eb2e4e792f4645e85a35ed27af96877e20ce77
77db45238fb6e99a45544cc3e21586e1e5b831f0f99326
59b5200a5aa9a3f7407a13e6fe9ba98080e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	03.11.2026 16:51	eID	Swedish BankID
per.hammar@azets.com	Authenticated	03.11.2026 16:50	Low	IP: 208.56.29.41

* 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