Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

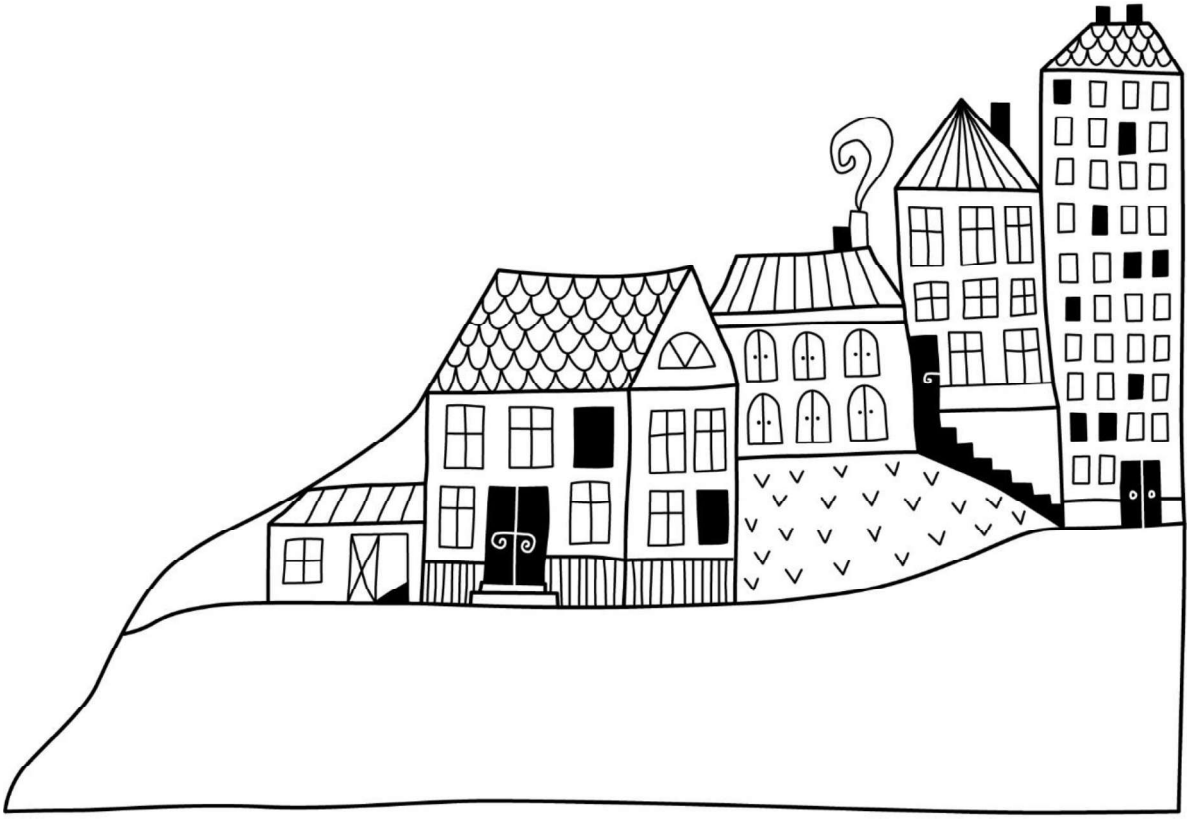
RB BRF Ängsnyckeln
Org nr: 769628-5282



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ängsnyckeln får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen 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.Föreningen registrerades med namnet Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln den 12 augusti 2014.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15. Inflyttning skedde mellan november 2016 och februari 2017. Godkänd slutbesiktning av fastigheten skedde 2017-02-17.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 371 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 991 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Vallentuna-Åby 1:125 i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 91 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015 – 2016. Fastighetens adresser är Smidesvägen 10 B-C samt Åby Allé 1 A-C och 3 i Vallentuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	43
2 rum och kök	34
3 rum och kök	9
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	22
Antal p-platser	35

Total tomtarea	4 887 m²
Total bostadsarea	4 747 m²

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Årets taxeringsvärde	133 297 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	138 112 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Telia	Kabel-TV
Ragn-Sells AB/Vallentuna Kommun	Sopor
Ellevio AB/Skellefteå Kraftaktiebolag	Elnät och fjärrvärme
Luleå Energi	Elhandel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 428 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2025.

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Bringetoft	Ordförande	2025
Camilla Voltaire	Ledamot	2025
Kristian Björndahl	Ledamot	2025
Elwira Radecka	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Memo Cantekin	Suppleant	2025
Robert Larsson	Suppleant	2025
Emelie Karlsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Extern revisor	Stämman
Anders Jigin	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Kenneth Wennerholm	Sammankallande	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det uppstått en tvist i Bostadsrättsföreningen med en medlem som under räkenskapsåret inneburit betydande kostnader för Bostadsrättsföreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2024-09-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 767	4 913	3 987	3 802	3 735
Resultat efter finansiella poster*	−380	−1 152	−1 034	−906	−486
Soliditet %*	71	71	71	71	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	90	93	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 142	968	788	748	733
Energikostnad kr/kvm*	214	217	262	251	178
Sparande kr/kvm*	209	87	61	74	169
Skuldsättning kr/kvm*	11 294	11 335	11 375	11 520	11 558
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 294	11 335	11 375	11 520	11 558
Räntekänslighet %*	9,9	11,7	14,4	15,4	15,8

* obligatoriska nyckeltal

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:
Årets förlust härldes till ökade räntekostnader. Föreningen har också haft ökade reparationskostnader under året samt advokatkostnader detta räkenskapsår. Advokatkostnader är kostnader som bostadsrättsföreningen vanligtvis inte har. Styrelsen har tagit flertalet beslut om höjd årsavgift under 2024 och beslutat för kommande budgetperiod att vidhålla nuvarande avgifstnivå.

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 890 000	3 320 013	−7 334 534	−1 152 128
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 152 128	1 152 128
Reservering underhållsfond		650 000	−650 000	
Årets resultat				−380 204
Vid årets slut	**136 890 000**	**3 970 013**	**−9 136 662**	**−380 204**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−8 486 662
Årets resultat	−380 204
Årets fondreservering enligt stadgarna	−650 000
Summa	**−9 516 866**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 9 516 866**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 767 422	4 913 401
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 629	171 473
Summa rörelseintäkter		**5 773 051**	**5 084 874**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 291 788	−2 645 228
Övriga externa kostnader	Not 5	−655 378	−561 725
Personalkostnader	Not 6	−132 250	−107 728
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 371 129	−1 371 283
Summa rörelsekostnader		**−4 450 544**	**−4 685 964**
Rörelseresultat		**1 322 507**	**398 910**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	316	1 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 703 027	−1 552 474
Summa finansiella poster		**−1 702 711**	**−1 551 038**
Resultat efter finansiella poster		**−380 204**	**−1 152 128**
Årets resultat		**−380 204**	**−1 152 128**

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	183 174 140	184 433 210
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	340 846	1 009 913
Summa materiella anläggningstillgångar		**183 514 986**	**185 443 123**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	136 500	136 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**136 500**	**136 500**
Summa anläggningstillgångar		**183 651 486**	**185 579 623**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	171	3 480
Övriga fordringar	Not 14	1 073	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	190 280	223 956
Summa kortfristiga fordringar		**191 524**	**227 471**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 126 476	565 103
Summa kassa och bank		**2 126 476**	**565 103**
Summa omsättningstillgångar		**2 318 000**	**792 573**
Summa tillgångar		**185 969 486**	**186 372 196**

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 890 000	136 890 000
Fond för yttre underhåll		3 970 013	3 320 013
Summa bundet eget kapital		**140 860 013**	**140 210 013**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−9 136 662	−7 334 534
Årets resultat		−380 204	−1 152 128
Summa fritt eget kapital		**−9 516 866**	**−8 486 662**
Summa eget kapital		**131 343 147**	**131 723 351**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	53 612 849	53 807 030
Leverantörsskulder	Not 18	265 150	135 039
Skatteskulder	Not 19	44 090	42 240
Övriga skulder	Not 20	4 860	1 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	699 389	663 447
Summa kortfristiga skulder		**54 626 339**	**54 648 845**
Summa eget kapital och skulder		**185 969 486**	**186 372 196**

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 322 507	398 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 371 129	1 371 283
	2 693 636	**1 770 193**
Erhållen ränta	316	1 436
Erlagd ränta	−1 703 027	−1 555 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**990 925**	**216 259**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	159 465	4 112
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	48 156	206 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 198 546**	**426 991**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	557 009	−1 122 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**557 009**	**−1 122 125**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−194 181	−190 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−194 181**	**−190 050**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 561 374	−885 184
Likvida medel vid årets början	565 103	1 450 287
Likvida medel vid årets slut	2 126 476	565 103
Kassa och Bank BR	2 126 476	565 103

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 937 376	4 155 088
Hyror, garage	141 360	141 360
Hyror, p-platser	147 000	147 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−2 900	−3 440
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−17 795	−10 399
Vattenavgifter	65 800	63 975
Elavgifter	450 523	376 714
Övriga ersättningar	46 058	43 103
Summa nettoomsättning	**5 767 422**	**4 913 401**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	165 213
Övriga rörelseintäkter	5 629	6 260
Summa övriga rörelseintäkter	**5 629**	**171 473**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	−191 750
Reparationer	−428 216	−290 385
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−22 970	−21 120
Försäkringspremier	−113 665	−98 864
Kabel- och digital-TV	−203 656	−205 461
Pcb/Radonsanering	0	−56 375
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Systematiskt brandskyddsarbete	−14 777	−51 456
Serviceavtal	−14 017	−44 538
Obligatoriska besiktningar	−53 030	−89 728
Övriga utgifter, köpta tjänster	−6 000	0
Snö- och halkbekämpning	−43 860	−208 661
Vatten	−297 429	−266 967
Fastighetsel	−506 465	−539 854
Uppvärmning	−213 553	−222 746
Sophantering och återvinning	−158 691	−177 374
Förvaltningsarvode drift	−217 160	−180 450
Summa driftskostnader	**−2 291 788**	**−2 645 228**

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−387 454	−364 694
IT-kostnader	−4 384	−2 091
Arvode, yrkesrevisorer	−26 750	−25 750
Övriga försäljningskostnader	−1 331	−2 220
Övriga förvaltningskostnader	−42 635	−114 557
Kreditupplysningar	−6 965	−13 404
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−37 040	−26 855
Telefon och porto	−8 386	−7 835
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−21
Medlems- och föreningsavgifter	−4 550	0
Bankkostnader	−4 383	−4 297
Advokat och rättegångskostnader	−131 500	0
Summa övriga externa kostnader	**−655 378**	**−561 725**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	−100 100	−82 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−700	0
Sociala kostnader	−31 450	−25 528
Summa personalkostnader	**−132 250**	**−107 728**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−1 259 071	−1 259 071
Avskrivning Installationer	−112 058	−112 213
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 371 129**	**−1 371 283**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	72	1 262
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	238	50
Övriga ränteintäkter	6	124
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**316**	**1 436**

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−1 671 375	−1 552 135
Övriga räntekostnader	−31 652	−339
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 703 027**	**−1 552 474**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	151 088 489	151 088 489
Mark	42 657 511	42 657 511
	193 746 000	**193 746 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**193 746 000**	**193 746 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 312 790	−8 053 719
	−9 312 790	**−8 053 719**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 259 071	−1 259 071
	−1 259 071	**−1 259 071**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−10 571 860**	**−9 312 790**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**183 174 140**	**184 433 210**
Varav		
Byggnader	140 516 629	141 775 699
Mark	42 657 511	42 657 511
Taxeringsvärden		
Bostäder	131 000 000	136 000 000
Lokaler	2 297 000	2 112 000
Totalt taxeringsvärde	**133 297 000**	**138 112 000**
varav byggnader	*112 622 000*	*111 392 000*
varav mark	*20 675 000*	*26 720 000*

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	1 122 125	0
	1 122 125	**0**
Årets anskaffningar		
Installationer	-557 009	1 122 125
	-557 009	**1 122 125**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**565 116**	**1 122 125**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-112 213	0
	0	**0**
Årets avskrivningar		
Installationer	−112 213	-112 213
	−112 213	**-112 213**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−224 270	-112 213
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−224 270**	**-112 213**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**340 846**	**1 009 912**
Varav		
Installationer	340 846	1 009 912

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening	136 500	136 500
Summa andra långfristiga fordringar	**136 500**	**136 500**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	171	3 480
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**171**	**3 480**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 073	35
Summa övriga fordringar	**1 073**	**35**

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	60 049	53 615
Förutbetalda driftkostnader	0	43 319
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 576	93 078
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	33 942	33 943
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 713	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**190 280**	**223 956**

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	32 329	32 325
Transaktionskonto	2 094 147	532 777
Summa kassa och bank	**2 126 476**	**565 103**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	53 612 849	53 807 030
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitutet	-198 651	-194 175
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitutet	-53 414 198	-53 612 855
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,99%	2025-09-22	18 165 028,00	0,00	54 181,00	18 110 847,00
SBAB	3,27%	2026-02-16	17 055 333,00	0,00	70 000,00	16 985 333,00
SBAB	3,21%	2026-03-13	18 586 669,00	0,00	70 000,00	18 516 669,00
Summa			**53 807 030,00**	**0,00**	**194 181,00**	**53 612 849,00**

*Senast kända räntesatser vid avslutat räkenskapsår

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Detta redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	243 201	93 079
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 949	41 960
Summa leverantörsskulder	**265 150**	**135 039**

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	44 090	42 240
Summa skatteskulder	**44 090**	**42 240**

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	4 860	1 089
Summa övriga skulder	**4 860**	**1 089**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	31 420	26 707
Upplupna driftskostnader	0	30 270
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 482	0
Upplupna elkostnader	29 732	35 979
Upplupna vattenavgifter	0	73 809
Upplupna värmekostnader	13 819	12 833
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	100 000	85 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 210	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	464 726	373 849
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**699 389**	**663 447**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckningar	56 856 000	56 856 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har Bostadsrättsföreningen en fortsatt tvist med en medlem som innebär fortsatta betydande kostnader för Bostadsrättsföreningen som fortsätter under kommande räkenskapsår. Kostnader angående twisten med en medlem som också lett till ett förverkande ärende av bostadsrätten. Föreningen har en rättskyddsförsäkring via föreningens försäkringsbolag".

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Årsredovisningens innehåll blev klart den 29 augusti 2025.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marie Bringetoft

Camilla Voltaire

Kristian Björndahl

Elwira Radecka

Vår revisionsberättelse har lämnats Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Anders Jigin
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket
a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

RB BRF Ängsnyckeln

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Ängsnyckeln i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Dokument-ID 09222115557563037343 Signerat MB, CV, KB, ER, AJ, PE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563037343

Dokument

Årsredovisning Ängsnyckeln 2024-2025
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-11-24 07:43:10 CET (+0100) av Emelie Karlsson (EK)
Färdigställt 2025-11-24 17:38:45 CET (+0100)

Initierare

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Marie Bringetoft (MB)
marie.c.claesson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marie Bringetoft"
Signerade 2025-11-24 14:54:01 CET (+0100)

Camilla Voltaire (CV)
camilla.voltaire@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA VOLTAIRE"
Signerade 2025-11-24 08:20:13 CET (+0100)

Kristian Björndahl (KB)
krillebjorn@icloud.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sam Kristian Björndahl"
Signerade 2025-11-24 09:01:21 CET (+0100)

Elwira Radecka (ER)
elwira.radecka@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elwira Radecka"
Signerade 2025-11-24 07:49:49 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563037343

Anders Jigin (AJ)	Per Engzell (PE)
anders.jigin1@gmail.com	per@engzellrevision.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS GÖSTA JIGIN" Signerade 2025-11-24 17:28:12 CET (+0100)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell" Signerade 2025-11-24 17:38:45 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln, org.nr 769628-5282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse
Som framgår av sid 5 och not 5 i årsredovisningen redovisas betydande kostnader avseende tvist med medlem. Även efter räkenskapsårets utgång har betydande kostnader tillkommit avseende tvisten.

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.

Den externa revisorns ansvar
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Förtroendevald revisors ansvar
Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning
Protokollsrutiner avseende ordinarie föreningsstämma under hösten 2024 har varit bristfälliga. Direkta felaktigheter förekom i texten i protokollet samt tiden för att hålla protokollet tillgängligt för medlemmarna överskreds betydligt i förhållande till lagen om ekonomiska föreningar. Protokollet från mötet har senare skrivits om och signerats av mötesfunktionärerna på nytt. Det är angeläget att rutinerna för protokoll från föreningsstämmor förbättras.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Anders Jigin
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557563037908

Document

Rev.ber. RB Brf Ängsnyckeln
Main document
2 pages
Initiated on 2025-11-24 07:44:38 CET (+0100) by Emelie Karlsson (EK)
Finalised on 2025-11-24 17:39:55 CET (+0100)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Anders Jigin (AJ)
anders.jigin1@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "ANDERS GÖSTA JIGIN"
Signed 2025-11-24 14:22:55 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2025-11-24 17:39:55 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify