

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a
763000-0193

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a, 763000-0193, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för 2025

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Bostadsrättsföreningen bildades 1942. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01.

Fastighetsuppgifter, lägenhetsfördelning mm

Föreningen äger fastigheterna Skottön 2 och Älvkvarnen 5, Trollhättans kommun.

Under 2007 utfördes stambyte samt badrumsrenoveringar och under 2010 utfördes byte av fönster på nordsida samt fasadrenoveringar. Under 2025 slutfördes byte av samtliga franska balkongdörrar och räcken.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Årets taxeringsvärde 59 828 000 kr.
Föregående års taxeringsvärde 65 632 000 kr.

Föreningens byggnader omfattar 102 lägenheter fördelade på 42 st ettor, 45 st tvåor och 15 st treor. Därutöver finns 1 uthyrd lokal, 1 delad lokal (fastighetsskötare och arkivrum), 1 delad lokal (föreningslokal och styrelsekontor) samt 42 parkeringsplatser.

Den totala bostadsytan uppgår till 5143 kvm och lokalytan 160 kvm.
Total tomtarea uppgår till 9569 kvm.

Uppgift om bostadsyta per lägenhet enligt nedan:

1 r o k 40,5 kvm
2 r o k 53,5 kvm
3 r o k 69,0 kvm

Andelstalen för lägenheterna är fördelade enligt nedan:

1 r o k 0,787402%
2 r o k 1,040148%
3 r o k 1,341499%

Förmögenhetsvärde per 31 december 2025 framgår enligt nedan:

1 r o k 322 745 kr.
2 r o k 426 343 kr.
3 r o k 549 862 kr.



Styrelsen mm

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret haft följande utseende:

Rickard Andersson	ordförande
Eva Sundin	kassör
Anette Eklund	sekreterare
Inger Boderos	ledamot
Andreas Oscarsson	ledamot
Victoria Nikeus	suppleant
Jörgen Andersson	suppleant

Föreningens revisorer har varit

Lena Gustafsson, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor, ordinarie
Marie Lind, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor ,suppleant
Maj-Lis Olsson	förtroendevald revisorssuppleant

Valberedningen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning

Amanda Fröjd
Riki Kuivilainen-Rödström

I tur att avgå ur styrelsen är:

Eva Sundin, Andreas Oscarsson, Victoria Nikeus

Under året har 24 protokollförda sammanträden hållits.

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

Förvaltning / organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

För redovisningstjänster och bokslutstjänster anlitas Concentra Revision AB.

Föreningen anlitar Svea Bank AB för avisering av månadsavgifter och hyror.

Löpande verksamhet och förvaltning

Löpande verksamhet och förvaltning

Genomförande av:

- Regelbundna brandskyddskontroller, enligt avtalet med Presto Brandsäkerhet AB.
- Fortsatt medlemskap i Bostadsrätterna.
- Vår fastighetsskötare Conny Bertilsson har under året varit långtidssjukskriven. Conny pensionerades 2025-10-01.
- Fortsatt fastighetsskötsel och trappstädning har utförts av Cander Fastighetsservice AB.
- Årsmötet 2025 genomfördes 25-04-28 i Kyrkans hus, Tabitasalen.
- Under hösten påbörjades arbete med byte av armaturer i alla trapphus för att ändra till rörelsesstyrda i stället för ljudstyrda och dessutom LED-belysning som besparar energi. Till detta anlitas Elva AB vitvaror & belysning. Arbetet kommer att slutföras under våren 2026.
- Höjning av elavgiften för medlemmarna från och med 2025-07-01.

Förberedande arbeten av

- Uppdatering av föreningens ordningsregler.
- Omarbetning av föreningens parkeringskontrakt bland annat med hänsyn till nya regler under 2026 om att momsbelägga uthyrning av p-platser.
- Fortsatt byte av armaturer i fastigheterna och utebelysning.
- Förberedande för fastighetsnära sophantering.
- Ny underhållsplan och förberedelse för redovisning enligt K3-regelverket fr o m 2026 mht förändringar i lagstiftning och regelverk för bostadsrättsföreningar.

Underhållsplan

Föreningen gör stadgeenlig avsättning till underhållsfonden motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Reservering (avsättning) enligt stadgarna till underhållsfonden har för



verksamhetsåret gjorts med 179 tkr, föregående år 197 tkr. Utöver stadgeenlig avsättning till underhållsfonden kan avsättning från tid till annan ske enligt beslut av föreningsstämman (resultatdisposition).

Personal

Föreningen har under året, t o m 2025-09-30, haft en fastighetsskötare anställd på heltid. Han pensionerades 2025-10-01, fram tills dess var han långtidssjukskriven.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Baserat på kontraktsdatum har medlemsomsättningen har under året varit 10 st.

Överlåtelser av lägenheter har under året skett enl följande:

- 4 st 1-rumslägenheter
- 5 st 2-rumslägenheter
- 1 st 3-rumslägenheter

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 098 kr/kvm och år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För räkenskapsåret 2025 redovisar föreningen en vinst med 1 083 tkr. Starkt bidragande orsaker till att föreningen redovisar ett positivt resultat är att föreningen under år 2025 inte utfört några periodiska underhållsåtgärder.

Den kraftiga oron i vår omvärld påverkar såväl inflation som räntemarknaden vilket i kombination med fortsatta kostnadsökningar avseende taxebundna kostnader såsom el, värme och vatten påverkar föreningens ekonomi. Såväl drifts- och underhållskostnader som finansiella kostnader påverkas. Föreningens fastighetslån är föremål för villkorsändring under hösten 2026.

Styrelsen kommer under 2026 följa den ekonomiska utvecklingen i samhället och dess effekter på föreningens ekonomi. Detta i syfte att, om så anses påkallat, överväga ytterligare justering av årsavgifter eller andra avgifter.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla fastighetslån, vilka därför klassificeras som kortfristig skuld per balansdagen. Föreningens likviditet, exkl denna kortfristiga skuld, men med beaktande av förväntad amortering, uppgår till 304 %, föregående år 232 %.



Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning *)	5 893 270	5 723 284	4 707 453	4 711 163
Resultat efter finansiella poster *)	1 084 586	-2 450 056	-195 751	741 048
Soliditet, % *)	25	21	27	27
Eget kapital	7 465 914	6 382 827	8 834 325	9 031 415
- varav underhållsfond	5 996 811	7 317 327	7 120 431	6 923 535
Balansomslutning	30 307 249	29 881 702	33 150 478	34 011 419
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 098	1 078	890	890
Taxeringsvärde	59 828 000	65 632 000	65 632 000	65 632 000
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr/kvm *)	4 292	4 423	4 555	4 686
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt, kr/kvm *)	4 163	4 290	4 417	4 545
Sparande per kvm *)	339	241	97	279
Räntekänslighet, % *)	3,91%	4,10%	5,15%	5,29%
Energikostnad per kvm, kr/kvm *)	423	378	338	315
Årsavgifter i % av totala rörelseintäkter *)	95,85%	96,87%	96,21%	96,01%

*) Obligatoriska nyckeltal. För definitioner se under not redovisningsprinciper.

Nyckeltal/kvm beräknas med utgångspunkt i 5 143 kvm bostadsrättsyta om ej annat anges. Med anledning av nya rekommendationer vad gäller nyckeltal har översikt av vad som klassificeras som årsavgift gjorts.

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Vid årets början	181 300	7 317 327	-1 115 800	6 382 827
Uttag från fond yttre underhåll enligt beslut årsstämma		-1 500 000	1 500 000	
Avsättning fond yttre underhåll enligt stadgar		179 484	-179 484	
Årets resultat			1 083 087	1 083 087
Vid årets slut	181 300	5 996 811	1 287 803	7 465 914

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	384 200
årets resultat före fondförändring	1 083 087
årets fondavsättning enligt stadgar	-179 484
Totalt	1 287 803
disponeras enligt följande:	
avsättning till yttre reparationsfond	800 000
balanseras i ny räkning	487 803
Totalt	1 287 803

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 893 270	5 723 284
Övriga rörelseintäkter	3	145 155	660
Summa rörelseintäkter		6 038 425	5 723 944
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4,5,6	-3 534 417	-6 372 420
Personalkostnader	7	-182 193	-193 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-657 894	-677 113
Summa rörelsekostnader		-4 374 504	-7 242 930
Rörelseresultat		1 663 921	-1 518 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 650	55 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-595 985	-986 273
Summa finansiella poster		-579 335	-931 070
Resultat efter finansiella poster		1 084 586	-2 450 056
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 084 586	-2 450 056
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 499	-1 442
Årets resultat		1 083 087	-2 451 498

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	24 575 632	25 222 179
Inventarier, verktyg och installationer	10	28 925	40 272
Summa materiella anläggningstillgångar		24 604 557	25 262 451
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 319 654	1 319 654
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 319 654	1 319 654
Summa anläggningstillgångar		25 924 211	26 582 105
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		108 771	95 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 796	116 714
Summa kortfristiga fordringar		270 567	211 772
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 112 471	3 087 825
Summa kassa och bank		4 112 471	3 087 825
Summa omsättningstillgångar		4 383 038	3 299 597
SUMMA TILLGÅNGAR		30 307 249	29 881 702

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		181 300	181 300
Fond för yttre underhåll		5 996 811	7 317 327
Summa bundet eget kapital		6 178 111	7 498 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		204 716	1 335 698
Årets resultat		1 083 087	-2 451 498
Summa fritt eget kapital		1 287 803	-1 115 800
Summa eget kapital		7 465 914	6 382 827
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 075 024	22 749 976
Leverantörsskulder		75 364	29 997
Skatteskulder		20 718	14 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	670 229	704 276
Summa kortfristiga skulder		22 841 335	23 498 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 307 249	29 881 702



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 663 922	-1 518 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	657 894	677 113
	2 321 816	-841 873
Erhållna räntor	16 650	55 203
Erlagda räntor	-667 100	-1 047 402
Betald skatt	-1 443	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 669 923	-1 834 072
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-58 795	-58 568
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	88 470	-82 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 699 598	-1 975 279
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-674 952	-674 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-674 952	-674 952
Årets kassaflöde	1 024 646	-2 650 231
Likvida medel vid årets början	3 087 825	5 738 056
Likvida medel vid årets slut	4 112 471	3 087 825

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	657 894	677 113
	657 894	677 113

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag) samt Bokföringsnämndens vägledning (BFNAR 2023:1, Kompletterande upplysningar m. m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning)

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter per kvm

Total årsavgift för yta upplåten med bostadsrätt dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll) dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

(Räntebärande skulder på balansdagen * 1%) dividerat med totala årsavgifter

Energikostnad per kvm

Total kostnad för uppvärmning, elförbrukning och vatten dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-67
-Inventarier, verktyg och installationer	5-30

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	5 116 824	5 116 824
Intäkter el	251 856	167 904
Intäkter golvvärme	39 204	26 136
Intäkter kabel-TV	159 120	159 120
Intäkter förråd	12 000	12 000
Intäkter parkering	50 400	50 400
Intäkter lokaler	45 630	44 640
Intäkter administration och övrigt	91 180	40 696
Intäkter bredband	121 176	100 980
Intäkter pantsättning	5 880	4 584
Summa	5 893 270	5 723 284

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättning för rättegångskostnader	138 917	-
Övrigt	6 238	660
Summa	145 155	660

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsavgift	175 848	166 260
Fastighetsskatt	2 320	2 320
Summa	178 168	168 580

Not 5 Underhåll och reparationer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga reparationer och underhåll	48 854	107 096
Kostnad trädgård och p-plats	3 588	5 267
Balkongrenovering	-	3 013 891
Brandsäkerhet	6 311	6 109
Besiktningkostnader	-	4 213
Summa	58 753	3 136 576

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsförsäkring	92 369	87 992
Kabel-TV & Bredband	284 880	266 024
Administrations-, tele-, data- och revisionskostnad mm	256 915	276 888
Drift och förbrukning	16 134	21 074
Fastighetsskötsel, städning och snöröjning	344 313	362 380
Vatten och avlopp	615 913	502 707
El och fjärrvärme	1 561 422	1 442 064
Renhållning	125 550	108 136
Summa	3 297 496	3 067 265

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar:	153 725	150 000
Summa	153 725	150 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	28 469 414	43 396 1 673

Löner och andra ersättningar avser i allt väsentligt arvode till styrelse. Anställd fastighetskötare har varit långtidssjukskriven och har under hösten 2025 gått i pension.

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	595 985	986 273
Räntekostnader, övriga	-	-
Summa	595 985	986 273



Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 898 961	36 898 961
	<u>36 898 961</u>	<u>36 898 961</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 676 782	-11 030 235
-Årets avskrivning enligt plan	-646 547	-646 547
	<u>-12 323 329</u>	<u>-11 676 782</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 575 632	25 222 179
Taxeringsvärden		
Byggnad	43 148 000	45 152 000
Mark	16 680 000	20 480 000
	<u>59 828 000</u>	<u>65 632 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	735 990	735 990
	<u>735 990</u>	<u>735 990</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-695 718	-665 152
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 347	-30 566
	<u>-707 065</u>	<u>-695 718</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 925	40 272

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 319 654	1 319 654
Redovisat värde vid årets slut	1 319 654	1 319 654

Specifikation värdepapper

Nordea Stratega 15. Marknadsvärdet uppgår till 1 873 866 kr (1 821 287kr).

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, enligt amorteringsplan	674 952	674 952
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen, villkorsändring	21 400 072	22 075 024
	<u>22 075 024</u>	<u>22 749 976</u>

Långgivare är Nordea, aktuell räntesats per balansdagen uppgår till 2,273 % med villkorsändring 2026-10-12

Föreningens enda fastighetslån är föremål för villkorsändring under år 2026 (nästkommade räkenskapsår), varför hela skulden redovisas som kortfristig skuld. Enligt nuvarande amorteringsplan så amorteras 674 952 kr om året, vilket innebär att under nästkommade räkenskapsår amorteras 674 952 kr, år 2 till år 5 amorteras totalt 2 699 808 kr medan återstoden, 18 700 264 kr amorteras senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningens genomsnittliga räntekostnad för år 2025 uppgår till 2,66%, föregående år 4,3%.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bokslut, årsredovisning, administration samt revision	63 000	59 750
Semesterlön och sociala avgifter	-	7 204
Arvode styrelsen och sociala avgifter	131 420	131 420
Förutbetalda årsavgift	112 493	89 267
Upplupna kostnader el, värme, vatten, renhållning mm	247 631	229 835
Upplupen ränta	115 685	186 800
	670 229	704 276

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 972 000	32 972 000
Summa ställda säkerheter	32 972 000	32 972 000

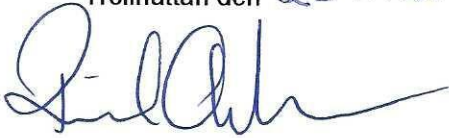
Eventalförpliktelser

Ansvarsbelopp Fastigo	184	685
Summa eventalförpliktelser	184	685



Underskrifter

Trollhättan den 23 mars 2026



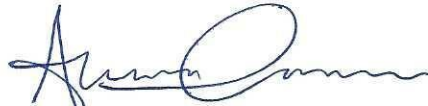
Rickard Andersson



Eva Sundin



Anette Eklund



Andreas Oscarsson



Inger Boderos

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2026



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a, org.nr 763000-0193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån



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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2025 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.

Trollhättan den 23 mars 2026


Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor