

Årsredovisning
för
Brf Åhusen i Trosa

769632-4164

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Åhusen i Trosa, med säte i Trosa, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-05.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2017-12-18 Förvaltning AB Roeke som ägde fastigheten Trosa Strömmen 3. Fastigheten överläts därefter internt till föreningen 2017-12-21 och lagfart erhöles 2017-12-27. Förvaltnings AB Roecke såldes tillbaka till Signum Holding AB. Föreningen tecknade 2018-01-10 avtal om en totalentreprenad med LMR Byggnads AB (entreprenören) för uppförande av ett flerbostadshus som innehåller 47 lägenheter och 4 lokaler. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten blev 231 722 884 kronor.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Yta (kvm)
47	Lägenheter	4 102
4	Lokaler	325
35	Garageplatser	875
Total yta		5 302

Lägenhetsfördelning

10 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök
1st	7 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fullvärdesförsäkring finns hos Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår är 2017.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 82 443 000 kr, varav byggnadsvärdet är 71 401 000 kr och markvärde 11 042 000 kr. Värdeår är 2017.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2019-10-04.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 747 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 15 000 kr per år enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Väsentliga avtal i föreningen

Ekonomiska förvaltning	Fastum AB
Snöröjning och halbekämpning	M Boije AB
Trappstädning	Trosa Städ och Fönsterputs AB
Fastighetsjour	Jonsson Fastighetsjour AB
Hissjour och service	ALT Hissar
Ventilationsservice	Ventilationsprojekt Nyköping AB
Värmepumpservice	Walters Kyl o Värmepumpservice AB
Jour och service av garageport	Hörmann Svenska AB
Lås	Järna Lås AB
Vatten, avlopp och sophämtning	Trosa kommun
El	Vattenfall
Elbilsladdning	Waybler
Bredband och TV-tjänster	Telia

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-19 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sofia Reiderstedt Rolf Uhlén Lisbeth Wikström Stig Häggkvist Lars Berg
Suppleant	Kjell Wahlbäck Rasmus Hartzell

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

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Feiff Revision AB

Valberedning

Ewa Lundin
Ann Bubère
Anders Almgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Höjt årsavgifterna med 10%.
- I slutet av räkenskapsåret genomförde bolaget en extra amortering om 1 miljon kronor.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 820	4 451	4 390	3 923
Resultat efter finansiella poster	-1 563	-1 911	-1 569	-1 735
Soliditet (%)	74,3	73,9	73,6	72,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	823	747	747	650
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 272	10 613	13 075	13 486
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 277	13 718	14 110	14 552
Sparande per kvm (kr/kvm)	325	249	375	337
Räntekänslighet (%)	16,1	18,4	18,9	22,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	144	127	168
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,0	68,8	67,7	67,9

Boaeran uppgår till 4 102 kvm, i total yta inkluderas föreningens lokalyta vilket motsvarar 325 kvm samt garage på 875 kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Brf Åhusen i Trosa redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om 1 273 896 kronor. Förlusten beror huvudsakligen på föreningens avskrivningar samt räntekostnader för fastighetslånen.

Avskrivningar på byggnader och installationer har haft en betydande påverkan på resultatet och belastade årets resultat med 3 245 104 kronor. Dessa avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet men som redovisas enligt gällande redovisningsprinciper.

Föreningens räntekostnader för fastighetslånen uppgick under året till 1 226 790 kronor, vilket är något lägre än föregående år men fortsatt en betydande kostnadspost. Därutöver har föreningen haft driftkostnader för fastigheten där exempelvis fastighetsel uppgick till 607 727 kronor och kostnader för vatten och avlopp till 290 685 kronor.

Samtidigt har föreningens intäkter ökat jämfört med föregående år, där bland annat årsavgifterna uppgick till 3 375 062 kronor. Styrelsen följer utvecklingen av föreningens kostnader och intäkter löpande och arbetar aktivt med att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi, bland annat genom uppföljning av driftkostnader, energiförbrukning samt föreningens finansiering.

Trots det negativa resultatet bedömer styrelsen att föreningen har en stabil ekonomisk grund. Avskrivningarna utgör en stor del av resultatpåverkan och innebär inte någon direkt likviditetsbelastning. Styrelsen fortsätter att följa föreningens ekonomiska utveckling noggrant och vidtar vid behov åtgärder för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	133 832 030	35 237 970	3 714 630	-8 937 570	-1 910 592	161 936 468
Disposition av föregående års resultat:			15 000	-1 925 592	1 910 592	0
Årets resultat					-1 563 430	-1 563 430
Belopp vid årets utgång	133 832 030	35 237 970	3 729 630	-10 863 162	-1 563 430	160 373 038

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 863 162
årets förlust	-1 563 430
	-12 426 592

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	15 000
ur fonden ianspråktas	-39 999
i ny räkning överföres	-12 401 593
	-12 426 592

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 820 191	4 451 425
Övriga rörelseintäkter	3	355	0
Summa rörelseintäkter		4 820 546	4 451 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 664 937	-1 438 022
Övriga externa kostnader	5	-189 218	-287 900
Personalkostnader	6	-57 956	-42 571
Avskrivningar		-3 245 104	-3 231 594
Summa rörelsekostnader		-5 157 215	-5 000 087
Rörelseresultat		-336 669	-548 662
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 550	8 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 228 311	-1 370 393
Summa finansiella poster		-1 226 761	-1 361 930
Resultat efter finansiella poster		-1 563 430	-1 910 592
Resultat före skatt		-1 563 430	-1 910 592
Årets resultat		-1 563 430	-1 910 592

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	213 974 428	217 201 420
Inventarier, verktyg och installationer		158 411	176 523
Summa materiella anläggningstillgångar		214 132 839	217 377 943
Summa anläggningstillgångar		214 132 839	217 377 943
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		325 414	254 938
Övriga fordringar	8	1 149 798	832 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	108 430	93 964
Summa kortfristiga fordringar		1 583 642	1 181 543
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 120	487 330
Summa kassa och bank		1 120	487 330
Summa omsättningstillgångar		1 584 762	1 668 873
SUMMA TILLGÅNGAR		215 717 601	219 046 816

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		169 070 000	169 070 000
Fond för yttre underhåll		3 729 630	3 714 630
Summa bundet eget kapital		172 799 630	172 784 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 863 162	-8 937 570
Årets resultat		-1 563 430	-1 910 592
Summa fritt eget kapital		-12 426 592	-10 848 162
Summa eget kapital		160 373 038	161 936 468
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	34 886 250	17 035 000
Summa långfristiga skulder		34 886 250	17 035 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 575 000	39 236 250
Förskott från kunder		880	880
Leverantörsskulder		103 503	116 775
Skatteskulder		69 560	102 620
Övriga skulder		29 392	37 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	679 978	581 174
Summa kortfristiga skulder		20 458 313	40 075 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 717 601	219 046 816

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 563 430

-1 910 591

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 245 104

3 231 594

Förändring skatteskuld/fordran

-33 060

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 648 614

1 321 003

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-135 161

315 367

Förändring av kortfristiga skulder

77 274

-39 534

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 590 727

1 596 836

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-1 810 000

-1 610 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 810 000

-1 610 000

Årets kassaflöde

-219 273

-13 164

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 301 593

1 495 883

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 082 320

1 482 719

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader (stomme)	1,00%
Tak, fasad, fönster	2,20%
Rör, el	2,00%
Badrum	2,50%
Hiss	2,50%
Ventilation	3,30%
Inredning	4,00%
Installationer	10,00%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 375 062	3 062 966
Hyror lokaler	520 734	714 821
Hyror garage och parkeringsplatser	414 674	407 532
Övriga debiterade avgifter	509 721	266 104
	4 820 191	4 451 423

I avgiften ingår värme, fastighetsel och vatten. TV och Bredband debiteras separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övr momspl ersättn och intäkt	355	0
	355	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	573 403	492 959
VA	290 685	272 624
Städning	81 197	80 494
Sophantering	77 490	81 330
Snöröjning	16 002	9 514
Trädgårdsskötsel	0	3 404
Reparationer	132 967	85 684
Planerat underhåll	39 999	0
Fastighetsskatt	62 230	51 310
Försäkring	90 720	85 377
Bredband & TV	231 267	226 207
Övriga driftskostnader	68 977	49 119
	1 664 937	1 438 022

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	31 667	1 636
Datorkommunikation	4 938	4 938
Kundförlust	0	135 270
Revision	25 814	24 250
Ekonomisk förvaltning	60 782	65 841
Ek förvaltning extradebitering	15 655	0
Juridisk konsultation	2 119	0
Medlemsavgift	6 090	6 090
Övriga kostnader	42 152	49 875
	189 217	287 900

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	50 968	36 777
Sociala avgifter	6 988	5 794
	57 956	42 571

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 722 884	231 722 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 722 884	231 722 884
Ingående avskrivningar	-14 521 464	-11 294 472
Årets avskrivningar	-3 226 992	-3 226 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 748 456	-14 521 464
Utgående redovisat värde	213 974 428	217 201 420
Taxeringsvärden byggnader	71 401 000	69 309 000
Taxeringsvärden mark	11 042 000	12 084 000
	82 443 000	81 393 000

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	68 597	18 378
Avräkningskonto förvaltare	1 081 201	814 263
	1 149 798	832 641

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringskostnader	30 727	29 264
Kabel-TV, bredband	36 078	36 176
Ekonomisk förvaltning	15 823	15 308
Underhållsplan	12 489	12 523
Övriga förutbetalda kostnader	6 919	693
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	6 394	0
	108 430	93 964

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,404	2026-02-28	19 035 000	18 661 250
Swedbank	2,770	2028-01-25	18 391 250	20 305 000
Swedbank	1,610	2027-01-25	17 035 000	17 305 000
			54 461 250	56 271 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-19 575 000	-39 236 250

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 19 035 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 810 000 kr, varav 270 000 kr ingår i lån som förfaller.

Per balansdagen finns inga lån med bindningstid längre än fem år. Föreningens intention är dock att löpande omförhandla och binda om lån vid förfall, varför den faktiska kapitalbindningen bedöms vara längre än vad den formella förfallostrukturen per balansdagen visar.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	136 640	125 496
Styrelsearvoden	44 740	44 133
Sociala avgifter	14 060	13 866
Revision	25 000	25 000
El	65 265	78 974
Städning	6 618	6 438
Ekonomisk förvaltning	1 916	0
Förutbetalda avgifter och hyror	385 739	287 268
	679 978	581 175

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ny hyresgäst i lokal 4 from 20260101.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	126 000 000	126 000 000
	126 000 000	126 000 000

Underskrifter

Årsredovisningen har beslutats 17 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Trosa, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sofia Reiderstedt
Ordförande

Rolf Uhlén

Lisbeth Wikström

Stig Häggkvist

Lars Berg

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Åhusen_i_Trosa.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-21 13:31:23

Dokumentet är undertecknat av:

	Lars Holger Berg (19530819XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-17 15:24:09
	Lisbeth Wikström (19520326XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-17 16:28:32
	NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2026-04-21 13:31:23
	Rolf Gunnar Uhlén (19461215XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-17 16:31:26
	Sofia Reiderstedt (19910311XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-21 12:13:28
	Stig Harry Häggkvist (19570426XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-17 13:59:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Åhusen_i_Trosa.pdf (172212 byte)

92EBC28E3F83E7BA17144368FFA645EFC8C89279AD2800671472526E5029A40DAB61B604303479B6FB7B
834F85FF7EB9CDF09DC7B7886A7047E9FC36D2336544

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa, org.nr 769632-4164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Trosa dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

Dokumentidentitet i Diffinder: 019dafce-9118-72bb-b46b-0ad6110836a9

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.