

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget

Org.nr. 769641-2795

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget

Org.nr. 769641-2795

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sandviken Kungsberg 57:5 och 57:8, bestående av två huvudbyggnader med sammanlagt 16 bostadsrättslägenheter, belägna i Kungsberget i Sandvikens kommun.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju protokollförda styrelsemöten. Arbetet har främst avsett föreningens ekonomi, drift och underhåll samt åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av fastigheterna. Utöver de protokollförda mötena har styrelsen haft löpande kontakter i frågor rörande föreningens förvaltning, drift och ekonomi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av den allmänna kostnadsutvecklingen beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5 procent för att säkerställa att föreningens intäkter utvecklas i takt med ökade kostnader för energi, drift och underhåll.

Styrelsen har även beslutat att införa redovisning enligt K3-regelverket, vilket kommer att vara obligatoriskt för föreningen från och med verksamhetsåret 2026. Arbetet med att anpassa redovisningen har därför påbörjats i god tid. I samband med övergången kommer föreningens byggnader att redovisas enligt komponentavskrivning i enlighet med gällande redovisningsregler.

Under året har styrelsen arbetat med omtaxering av föreningens fastigheter. Den ändrade taxeringskoden, som bättre motsvarar fastigheternas användning som bostadsfastigheter, innebär att föreningen inte belastas med fastighetsskatt fram till och med år 2028.

Den 28 juni 2025 genomfördes en gemensam städdag där medlemmar deltog i städning och röjning av föreningens gemensamma ytor. Dagen avslutades med gemensam samvaro över korv och kaffe. Styrelsen noterar särskilt med glädje att även barn och ungdomar deltog i arbetet.

Styrelsen har vidare sett över föreningens elanslutning och säkringsnivå. En genomförd utredning visade att den tidigare säkringskapaciteten inte behövs. Beslut har därför fattats om att minska huvudsäkringarna, vilket medför lägre fasta elkostnader.

Under året har även åtgärder vidtagits mot nedsmutsning från duvor genom installation av fågelpiggar vid utsatta delar av byggnaderna.

Föreningens ekonomiska utveckling

Föreningens intäkter uppgick under året till 909 556 kronor, vilket är en ökning jämfört med föregående år och främst hänförlig till justeringen av årsavgifterna.

Rörelsekostnaderna minskade samtidigt jämfört med föregående år, vilket bidrog till ett förbättrat resultat i den löpande verksamheten. Resultatet före avskrivningar uppgick till 329 449 kronor, jämfört med 190 747 kronor föregående år.

Efter avskrivningar och finansiella poster redovisar föreningen ett resultat om -292 687 kronor. Resultatet påverkas i betydande utsträckning av redovisningsmässiga avskrivningar samt räntekostnader på föreningens lån.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick föreningens tillgångar till cirka 35,5 miljoner kronor och föreningens lån till kreditinstitut till 9,024 miljoner kronor.

Planerat underhåll

Styrelsen arbetar löpande med planering av framtida underhållsåtgärder för föreningens fastigheter. Underhållsbehov följs upp genom föreningens underhållsplan och ligger till grund för avsättningar till fond för yttre underhåll.

Styrelsens bedömning

Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling samt fastigheternas tekniska status. Genom ett aktivt arbete med kostnadskontroll och planering av underhållsåtgärder verkar styrelsen för att säkerställa en stabil ekonomi och ett väl fungerande boende för föreningens medlemmar.

Företagets säte är Kungsberget, Sandvikens Kommun.

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget

Org.nr. 769641-2795

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	909 556	876 895	777 765	129 600
Res. efter finansiella poster	-292 687	-393 103	-307 532	-18 903
Balansomslutning	35 543 818	36 044 543	36 469 522	38 427 556
Soliditet (%)	73,45	73,24	73,46	70,52
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	806	777	689	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100	100
Skuldsättning (kr/kvm)	8 000	8 170	8 340	8 511
Sparande (kr/kvm)	117	-18	51	50
Räntekänslighet (%)	9,9	10,5	12	74
Energikostnad (kr/kvm)	319	303	269	10

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1128 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1128 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet påverkas i stor utsträckning av redovisningsmässiga avskrivningar, vilka inte motsvaras av någon direkt utbetalning under året.

Den löpande verksamheten visar ett positivt resultat före avskrivningar och räntekostnader om 329 449 kronor, vilket innebär att föreningens kassaflöde från verksamheten är stabilt, även inklusive amortering om 192 000 kr. Styrelsen bedömer därför att föreningen har god förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	27 120 000	0	113 928	0	-833 465
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			58 656		-58 656
Årets förlust					-292 687
Belopp vid årets utgång	27 120 000	0	172 584	0	-1 184 808

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-892 121

årets förlust

-292 687

-1 184 808

Styrelsen föreslår att

Avsättning till fond för yttre underhåll

59 852

i ny räkning överföres

-1 244 660

-1 184 808

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget

Org.nr. 769641-2795

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		909 556	876 895
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>2 768</u>
		909 556	879 663
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-579 818	-688 916
Personalkostnader		-289	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-424 544</u>	<u>-366 353</u>
		-1 004 651	-1 055 269
Rörelseresultat		-95 095	-175 606
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128 856	212 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-326 448</u>	<u>-430 107</u>
		-197 592	-217 497
Resultat efter finansiella poster		-292 687	-393 103
Årets resultat		<u>-292 687</u>	<u>-393 103</u>

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget
Org.nr. 769641-2795

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	34 616 188	34 996 597
Inventarier, verktyg och installationer	3	293 954	338 089
		34 910 142	35 334 686
Summa anläggningstillgångar		34 910 142	35 334 686
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		153 741	161 988
Övriga fordringar		22 944	28 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 057	55 387
		233 742	245 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		399 934	464 138
Summa kassa och bank		399 934	464 138
Summa omsättningstillgångar		633 676	709 857
SUMMA TILLGÅNGAR		35 543 818	36 044 543

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget
Org.nr. 769641-2795

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 120 000	27 120 000
Fond för yttre underhåll		172 584	113 928
		27 292 584	27 233 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-892 121	-440 363
Årets resultat		-292 687	-393 103
		-1 184 808	-833 466
Summa eget kapital		26 107 776	26 400 462
Långfristiga skulder	4		
Skulder till kreditinstitut		0	9 024 000
Summa långfristiga skulder		0	9 024 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 024 000	192 000
Leverantörsskulder		80 959	35 365
Aktuell skatteskuld		27 584	94 990
Övriga skulder		6 870	4 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 629	292 876
Summa kortfristiga skulder		9 436 042	620 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 543 818	36 044 543

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget

Org.nr. 769641-2795

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-95 095	-175 606
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		424 544	366 353
Erhållen ränta m.m.		128 856	212 610
Erlagd ränta		-326 448	-430 107
Betald inkomstskatt		-67 406	94 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		64 451	68 240
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		8 247	-98 738
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		3 730	-9 522
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		45 594	-2 293
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		5 774	67 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten		127 796	25 114
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	2	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-192 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-192 000	-192 000
Förändring av likvida medel		-64 204	-166 886
Likvida medel vid årets början		464 138	631 024
Likvida medel vid årets slut		399 934	464 138

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget

Org.nr. 769641-2795

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har under året gått över till att tillämpa komponentavskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme & grund	120
Fasad	40
Tak	60
Fönster	50
Ventilation	25
Stamledning VA/Värme	70
El	50
Inventarier	5-10

Fond för yttre underhåll

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Not 2 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 695 385	35 695 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 695 385	35 695 385
Ingående avskrivningar	-698 788	-376 570
Årets avskrivningar	-380 409	-322 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 079 197	-698 788
Utgående redovisat värde	34 616 188	34 996 597
Redovisat värde byggnader	31 142 633	31 523 042
Redovisat värde mark	3 473 555	3 473 555
	34 616 188	34 996 597

Bostadsrättsföreningen Åhusen A och C i Kungsberget

Org.nr. 769641-2795

NOTER

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	441 353	441 353
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	441 353	441 353
	Ingående avskrivningar	-103 264	-59 129
	Årets avskrivningar	-44 135	-44 135
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 399	-103 264
	Utgående redovisat värde	293 954	338 089
Not 4	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	768 000
	Amortering efter 5 år	0	8 256 000
		0	9 024 000

Lånet förfaller under 2026 varpå hela lånet ligger som kortfristigt, föreningen har dock för avsikt att förlänga samtliga lån.

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-29
Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Dellner

Linus Bellander

Christer Foglé

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

Jonas Lundblad
Lekmannarevisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 2025 Brf Åhusen FINAL.pdf
Checksumma: f621261fba0408bbd6b945ea8ebd0f4ae256b77b921097662eb4d34faaf9be27
Skickad: 2026-04-08 kl 09:09

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: LINUS BELLANDER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-08 kl 09:20



Digitalt signerad av: Erik Wilhelm Dellner
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-08 kl 09:38



Digitalt signerad av: Christer Harry Foglé
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-08 kl 09:44

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>