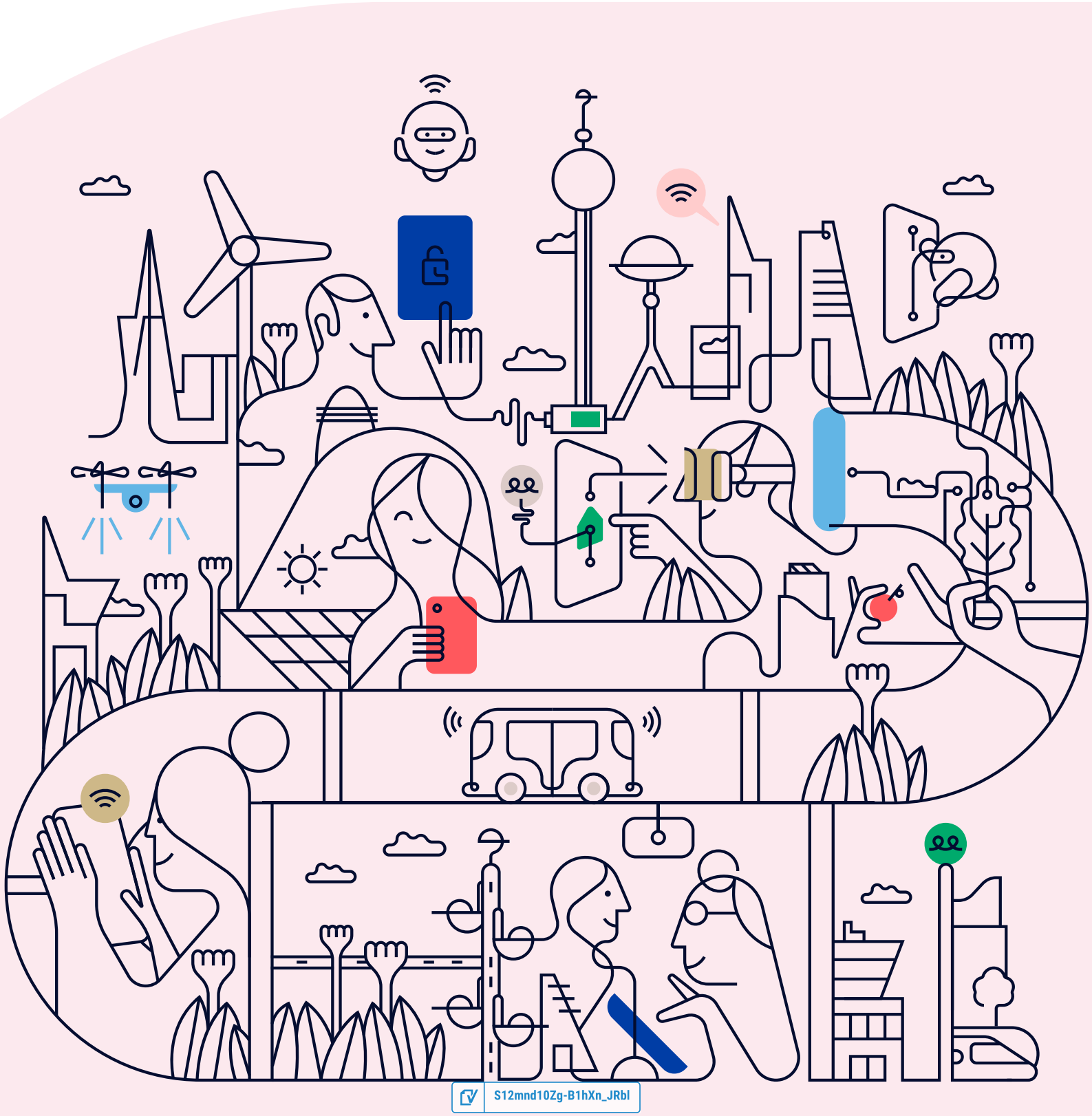
2025

Årsredovisning

Brf Åtorps Udde



S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åtorps Udde

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

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

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lerum.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORP 1:194	1993	Lerum

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 261 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 261 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Martin Wahlström	Ordförande
Ulla Birgitta Boberg	Styrelseledamot
Göran Sandels	Styrelseledamot
Maria Irene Andersson	Styrelseledamot

Valberedning

Minna Manninger och Eivor Alfredsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2023
- Byte av golv och handledare på samtliga balkonger
- Stort projekt med gemensamt grönområde
- Målning av staket mellan fastigheterna
- Byggnation av Pergola
- Åtgärdat lekplatsen efter besiktning

2024
- Takvård utfördes i området samt översyn av stuprännor och trasiga tegelpannor.

2025
- Underhållsspolning av samtliga stammar utfördes under året.
- Byte av ventiler och vattenmätare är utfört i samtliga bostäder.
- Lekplatsen är besiktigad och små brister är åtgärdade.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 921 006	1 917 718	1 918 155	1 911 328
Resultat efter fin. poster	406 269	547 246	291 616	601 799
Soliditet (%)	36	34	31	29
Yttre fond	907 055	961 368	879 918	639 918
Taxeringsvärde	60 307 000	60 307 000	59 571 000	59 571 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	842	837	840	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	99,3	98,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 440	5 584	5 771	6 010
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 440	5 616	5 804	6 010
Sparande / kvm totalyta, kr	323	400	323	474
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	25	23	18
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	18	19	13	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	42	44	37	31
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,56	2,49	2,31	1,13
Räntekänslighet (%)	6,46	6,67	6,87	-

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

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

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

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

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

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

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

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 407 237	-	125 065	1 532 302
Upplåtelseavgifter	1 694 870	-	-125 065	1 569 805
Fond, yttre underhåll	961 368	-	-54 313	907 055
Balanserat resultat	1 992 080	547 246	54 313	2 593 639
Årets resultat	547 246	-547 246	406 269	406 269
Eget kapital	**6 602 801**	**0**	**406 269**	**7 009 071**

* Under året har posten insatser justerats med 125 065 kr, avseende rättelse av tidigare felaktigt redovisat belopp.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 623 639
Årets resultat	406 269
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
Totalt	**2 999 909**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	32 444
Balanseras i ny räkning	**3 032 353**

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

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 921 007	1 917 718
Övriga rörelseintäkter	3	5 114	5 341
Summa rörelseintäkter		**1 926 121**	**1 923 059**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-761 393	-656 693
Övriga externa kostnader	9	-90 653	-66 817
Personalkostnader	10	-135 666	-84 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292 293	-272 126
Summa rörelsekostnader		**-1 280 005**	**-1 080 092**
RÖRELSERESULTAT		**646 115**	**842 967**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 106	20 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-248 952	-316 474
Summa finansiella poster		**-239 846**	**-295 721**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**406 269**	**547 246**
ÅRETS RESULTAT		**406 269**	**547 246**

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	16 372 625	16 564 276
Maskiner och inventarier	13	31 427	34 919
Summa materiella anläggningstillgångar		**16 404 052**	**16 599 195**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**16 406 852**	**16 601 995**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	11 704
Övriga fordringar	15	1 958 256	2 894 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	43 455	39 421
Summa kortfristiga fordringar		**2 001 711**	**2 945 931**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 300 001	1
Summa kassa och bank		**1 300 001**	**1**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 301 711**	**2 945 932**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 708 563**	**19 547 926**

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 102 107	3 177 107
Fond för yttre underhåll		907 055	961 368
Kapitaltillskott		0	-75 000
Summa bundet eget kapital		**4 009 162**	**4 063 475**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 593 639	1 992 080
Årets resultat		406 269	547 246
Summa fritt eget kapital		**2 999 909**	**2 539 326**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 009 071**	**6 602 801**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 376 295	0
Summa långfristiga skulder		**7 376 295**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 923 284	12 697 792
Leverantörsskulder		87 023	37 810
Skatteskulder		31 536	6 414
Övriga kortfristiga skulder		20 891	21 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	260 463	181 858
Summa kortfristiga skulder		**5 323 197**	**12 945 125**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 708 563**	**19 547 926**

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**646 115**	**842 967**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	292 293	272 126
	938 408	**1 115 093**
Erhållen ränta	9 106	20 753
Erlagd ränta	-221 690	-318 616
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**725 824**	**817 230**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 764	-39 876
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 318	38 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**853 907**	**815 531**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-97 150	-34 919
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-97 150**	**-34 919**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-398 213	-426 097
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-398 213**	**-426 097**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**358 544**	**354 515**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 828 473**	**2 473 959**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 187 017**	**2 828 473**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åtorps Udde är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stamledningar VA	2,53 - 5,00 %
Stomme och grund	1,32 %
Yttertak	11,62 %
Fasader	11,62 %
Balkonger	3,06 %
Fönster	4,15 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	8,30 %
Ventilation	8,30 %
El	4,15 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen har inkomstskatteskyldig verksamhet i form av IMD el laddstolpar.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 903 476	1 903 476
Hyresintäkter p-plats	3 300	2 600
Elintäkter laddstolpe	0	5 659
Elintäkter laddstolpe moms	6 623	0
Dröjsmålsränta	0	70
Pantsättningsavgift	3 528	1 146
Överlåtelseavgift	2 903	4 179
Administrativ avgift	1 176	588
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**1 921 007**	**1 917 718**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	5 114	5 341
Summa	**5 114**	**5 341**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	46 300	22 000
Besiktningar	4 375	7 095
Snöröjning/sandning	26 135	40 535
Serviceavtal	14 392	5 624
Fordon	0	252
Förbrukningsmaterial	13 738	10 268
Summa	**104 940**	**85 774**

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	2 430	6 460
VVS	11 526	1 954
Värmeanläggning/undercentral	21 806	0
Vattenskada	47 002	0
Summa	**82 764**	**8 414**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	32 444	0
Tak	0	66 250
Mark/gård/utemiljö	0	18 063
Summa	**32 444**	**84 313**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	54 600	57 180
Vatten	41 310	42 410
Sophämtning/renhållning	79 192	42 025
Grovsopor	14 513	50 394
Summa	**189 615**	**192 009**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 090	26 226
Skadedjursförsäkring	4 218	0
Fastighetsskatt	282 072	256 950
Korr. fastighetsskatt	12 250	3 007
Summa	**351 630**	**286 183**

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 476
Tele- och datakommunikation	1 250	0
Inkassokostnader	866	518
Revisionsarvoden extern revisor	7 950	0
Fritids och trivselkostnader	6 141	3 663
Föreningskostnader	3 870	2 822
Förvaltningsarvode enl avtal	54 961	48 474
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	5 292	1 720
Korttidsinventarier	1 594	0
Administration	2 085	2 126
Konsultkostnader	3 900	0
Vidarefakturerade kostnader	686	0
Summa	**90 653**	**66 817**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 767	66 800
Arbetsgivaravgifter	29 899	17 656
Summa	**135 666**	**84 456**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	248 824	316 474
Övriga räntekostnader	128	0
Summa	**248 952**	**316 474**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 765 466	22 765 466
Årets inköp	97 150	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**22 862 616**	**22 765 466**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 201 190	-5 929 065
Årets avskrivning	-288 801	-272 126
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 489 991**	**-6 201 190**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**16 372 625**	**16 564 276**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 967 204*	*7 967 204*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 823 000	24 823 000
Taxeringsvärde mark	35 484 000	35 484 000
Summa	**60 307 000**	**60 307 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 517	80 598
Årets inköp	0	34 919
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**115 517**	**115 517**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-80 598	-80 598
Årets avskrivning	-3 492	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-84 090**	**-80 598**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**31 427**	**34 919**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	71 239	63 833
Skattefordringar	0	2 500
Transaktionskonto	828 704	1 758 928
Borgo räntekonto	1 058 312	1 069 544
Summa	**1 958 256**	**2 894 805**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 701	11 251
Förutbet försäkr premier	26 860	26 228
Upplupna intäkter	2 894	1 942
Summa	**43 455**	**39 421**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Alingsås	2026-03-30	2,49 %	2 980 000	3 013 000
Sparbanken Alingsås	2027-12-30	2,87 %	2 980 000	3 024 000
Sparbanken Alingsås	2029-12-30	3,09 %	3 600 000	3 690 000
Swedbank	2027-11-25	2,86 %	1 046 579	1 133 792
Swedbank	2026-03-28	2,85 %	1 693 000	1 837 000
Summa			**12 299 579**	**12 697 792**
Varav kortfristig del			4 923 284	12 697 792

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 108 159 kr.

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

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-10 831	0
Uppl kostn el	5 411	5 543
Uppl kostn räntor	28 538	1 276
Uppl kostn vatten	10 439	8 666
Uppl kostnad Sophämtning	13 098	7 750
Uppl kostnad arvoden	38 967	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 243	0
Förutbet hyror/avgifter	158 623	158 623
Beräkn arvode revision	3 975	0
Summa	**260 463**	**181 858**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 077 000	20 077 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Lerum

Bo Martin Wahlström
Ordförande

Göran Sandels
Styrelseledamot

Maria Irene Andersson
Styrelseledamot

Ulla Birgitta Boberg
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor

S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 18:13

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 29.04.2026 14:40

DOCUMENT ID:
B1hXn_JRbl

ENVELOPE ID:
S12mnd10Zg-B1hXn_JRbl

DOCUMENT NAME:
Brf Åtorps Udde, 716447-8716 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
2053ae807cc8431cfe472b0b69c14a95d54f7cbd8bff28687e09a4c3d5e530e15d8b979ec87e7a869b8447a519971c491b0bc9dcf92c88af50dc03d3658d8022

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Martin Wahlström	**Signed**	**29.04.2026 15:12**	**eID**	**Swedish BankID**
martinwahlstrom1@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 15:11	Low	IP: 78.67.135.135
2. Ulla Birgitta Boberg	**Signed**	**01.05.2026 08:46**	**eID**	**Swedish BankID**
birgitta.boberg.bb@gmail.com	Authenticated	01.05.2026 08:46	Low	IP: 94.234.65.193
3. GÖRAN SANDELS	**Signed**	**01.05.2026 09:39**	**eID**	**Swedish BankID**
goransandels@hotmail.com	Authenticated	01.05.2026 09:30	Low	IP: 90.225.119.223
4. MARIA IRENE ANDERSSON	**Signed**	**04.05.2026 11:18**	**eID**	**Swedish BankID**
hundmaria@live.se	Authenticated	29.04.2026 15:25	Low	IP: 88.131.7.248
5. Ola Per Eric Olsson	**Signed**	**05.05.2026 18:13**	**eID**	**Swedish BankID**
ola.olsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	05.05.2026 18:11	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åtorps Udde

Org.nr 716447-8716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åtorps Udde för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Åtorps Uddes 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor.

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.

B1x2Q3dJRbe-BJ2m3O1A-I

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åtorps Udde 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 18:12

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 29.04.2026 14:40

DOCUMENT ID:
BJ2m3O1A-l

ENVELOPE ID:
B1x2Q3dJRbe-BJ2m3O1A-l

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Åtorps Udde 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
2d3be45fcc671c4fc42308b2b71cf0f7f77abacfa25e3103cabbd0a2d28385d5fde61fe5cbe4e9066883c3f938cec0c5c71bb4a202a48adb09540e8fc12adaa5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	05.05.2026 18:12	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	05.05.2026 18:11	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed