

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Åhusen i Trosa

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Åhusen i Trosa, med säte i Trosa, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 81 393 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 309 000 kr och markvärde 12 084 000 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 2024-05-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sofia Reiderstedt	
	Rolf Uhlén	
	Lisbeth Wikström	
	Maud Karlsson	Avgått under året
	Lars Berg	
Suppleant	Stig Häggkvist	
	Kjell Wahlbäck	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Föreningen höll extra föreningsstämma 2024-02-26 där man behandlade nya stadgar samt införande av IMD.

Revisorer

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Feiff Revision AB

Valberedning

Ewa Lundin
Ann Bubére
Anders Almgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför 2025 har föreningen höjt årsavgifterna med 10% för att säkerställa täckning för ett lån som omsätts från fast per 2025-05-23, samt möjliggöra fortsatt extraamortering enligt tidigare år. Inkluderat i de höjda avgifterna är även inräknat att en lokal står tom då hyresgästen vräkts under året p.g.a. obetalda hyror.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 medlemmar. Under året har 14 medlemmar tillträtt samt 13 medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 451	4 390	3 923	3 613
Resultat efter finansiella poster	-1 911	-1 569	-1 735	-1 527
Soliditet (%)	73,9	73,6	72,9	72,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	747	747	650	649
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 613	13 075	13 486	14 347
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 718	14 110	14 552	15 481
Sparande per kvm (kr/kvm)	249	375	337	380
Räntekänslighet (%)	18,4	18,9	22,4	23,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	144	127	168	150
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68,8	67,7	67,9	71,3

Boaeran uppgår till 4 102 kvm, i total yta inkluderas föreningens lokalyta vilket motsvarar 325 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 2024 ett negativt resultat om 1 910 592 kronor. Förlusten beror huvudsakligen på ökade räntekostnader, där kostnaderna för fastighetslån uppgick till 1 369 352 kronor, vilket innebär en ökning jämfört med föregående år. Avskrivningar på byggnader har också haft en betydande påverkan och belastade resultatet med 3 226 992 kronor. Därtill har föreningen haft högre driftskostnader, där exempelvis utgifterna för fastighetsel uppgick till 496 154 kronor och kostnaderna för vatten och avlopp till 272 624 kronor.

För att hantera det negativa resultatet arbetar styrelsen aktivt med att analysera möjligheterna till att effektivisera driftskostnader och energiförbrukning. Vidare genomförs en granskning av föreningens avtal för att säkerställa kostnadseffektivitet. Styrelsen ser även över föreningens avgiftsnivåer för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Trots det negativa resultatet har föreningen en fortsatt stabil finansiell ställning. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och vidtar nödvändiga åtgärder för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och framtida hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter	underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	133 832 030	35 237 970	2 484 020	-6 138 395	-1 568 565	163 847 060
Disposition av föregående års resultat:			1 230 610	-2 799 175	1 568 565	0
Årets resultat					1 910 592	1 910 592
Belopp vid årets utgång	133 832 030	35 237 970	3 714 630	-8 937 570	1 910 592	165 757 652

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 937 570
årets förlust	-1 910 592
	-10 848 162

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	15 000
ur fonden ianspråktas	0
i ny räkning överföres	-10 863 162
	-10 848 162

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 451 425	4 390 455
Övriga rörelseintäkter	3	0	135 947
Summa rörelseintäkter		4 451 425	4 526 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 438 022	-1 378 082
Övriga externa kostnader	5	-287 900	-276 175
Personalkostnader	6	-42 571	-38 699
Avskrivningar		-3 231 594	-3 226 992
Summa rörelsekostnader		-5 000 087	-4 919 948
Rörelseresultat		-548 662	-393 546
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 463	382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 370 393	-1 175 401
Summa finansiella poster		-1 361 930	-1 175 019
Resultat efter finansiella poster		-1 910 592	-1 568 565
Resultat före skatt		-1 910 592	-1 568 565
Årets resultat		-1 910 592	-1 568 565

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	217 201 420	220 428 412
Inventarier, verktyg och installationer		176 523	0
Summa materiella anläggningstillgångar		217 377 943	220 428 412
Summa anläggningstillgångar		217 377 943	220 428 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		254 938	557 879
Övriga fordringar	8	832 641	33 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 964	90 864
Summa kortfristiga fordringar		1 181 543	682 647
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		487 330	1 495 884
Summa kassa och bank		487 330	1 495 884
Summa omsättningstillgångar		1 668 873	2 178 531
SUMMA TILLGÅNGAR		219 046 816	222 606 943

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		169 070 000	169 070 000
Fond för yttre underhåll		3 714 630	2 484 020
Summa bundet eget kapital		172 784 630	171 554 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 937 570	-6 138 395
Årets resultat		-1 910 592	-1 568 565
Summa fritt eget kapital		-10 848 162	-7 706 960
Summa eget kapital		161 936 468	163 847 060
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 035 000	57 881 250
Övriga skulder		0	-20 271 250
Summa långfristiga skulder		17 035 000	37 610 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 236 250	20 271 250
Förskott från kunder		880	5 174
Leverantörsskulder		116 775	32 755
Skatteskulder		102 620	102 620
Övriga skulder		37 649	44 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	581 174	693 270
Summa kortfristiga skulder		40 075 348	21 149 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 046 816	222 606 943

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 910 591

-1 568 565

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 231 594

3 226 992

Förändring skatteskuld/fordran

0

640

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

1 321 003

1 659 067

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

315 367

381 055

Förändring av kortfristiga skulder

-39 534

-861 427

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 596 836

1 178 695

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-1 610 000

-1 809 901

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 610 000

-1 809 901

Årets kassaflöde

-13 164

-631 206

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 495 883

2 127 089

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 482 719

1 495 883

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, utrangeras 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 (äka 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 062 966	3 065 709
Hyror lokaler	714 821	637 582
Hyror garage och parkeringsplatser	407 532	401 979
Övriga debiterade avgifter	266 104	285 185
	4 451 423	4 390 455

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Statligt bidrag	0	120 634
Ersättningar från leverantör	0	15 313
	0	135 947

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	492 959	391 985
VA	272 624	170 765
Städning	80 494	71 558
Sophantering	81 330	89 575
Snöröjning	9 514	29 697
Trädgårdsskötsel	3 404	11 533
Reparationer	85 684	187 666
Fastighetsskatt	51 310	51 310
Försäkring	85 377	77 042
Bredband & TV	226 207	212 082
Övriga driftskostnader	49 119	84 868
	1 438 022	1 378 081

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 636	10 038
Datorkommunikation	4 938	7 239
Kundförlust	135 270	154 264
Revision	24 250	19 609
Ekonomisk förvaltning	65 841	59 584
Medlemsavgift	6 090	6 090
Övriga kostnader	49 875	19 351
	287 900	276 175

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	36 777	30 458
Sociala avgifter	5 794	8 241
	42 571	38 699

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 722 884	231 722 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 722 884	231 722 884
Ingående avskrivningar	-11 294 472	-8 067 480
Årets avskrivningar	-3 226 992	-3 226 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 521 464	-11 294 472
Utgående redovisat värde	217 201 420	220 428 412
Taxeringsvärden byggnader	69 309 000	69 309 000
Taxeringsvärden mark	12 084 000	12 084 000
	81 393 000	81 393 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 378	33 904
Avräkningskonto förvaltare	814 263	0
	832 641	33 904

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	29 264	0
Kabel-TV, bredband	36 176	0
Ekonomisk förvaltning	15 308	0
Underhållsplan	12 523	0
Övriga förutbetalda kostnader	693	0
Föregående års förutbetalda kostnader	0	90 864
	93 964	90 864

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,115	2025-02-28	18 661 250	19 731 250
Swedbank	1,260	2025-05-23	20 305 000	20 575 000
Swedbank	1,610	2027-01-25	17 305 000	17 575 000
			56 271 250	57 881 250

Kortfristig del av långfristig skuld	-39 236 250	-20 271 250
--------------------------------------	-------------	-------------

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: 38 966 250 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 810 000 kr, varav 540 000 kr ingår i lån som förfaller.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	125 496	156 336
Styrelsearvoden	44 133	39 948
Sociala avgifter	13 866	12 551
Revision	25 000	25 000
El	78 974	63 642
Städning	6 438	0
Snöröjning	0	8 000
Förutbetalda avgifter och hyror	287 268	387 793
	581 175	693 270

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	126 000 000	126 000 000
	126 000 000	126 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sofia Reiderstedt
Ordförande

Rolf Uhlén

Lisbeth Wikström

Lars Berg

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Åhusen_i_Trosa.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-13 15:20:18

Dokumentet är undertecknat av:

	Lars Holger Berg (19530819XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-13 13:01:36
	Lisbeth Wikström (19520326XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 16:47:44
	NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2025-05-13 15:20:18
	Rolf Gunnar Uhlén (19461215XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 18:29:51
	Sofia Reiderstedt (19910311XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 13:00:39



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Åhusen_i_Trosa.pdf (928457 byte)

7204F8ED81FC1A841724925852B0F1AFE49A7BEC41279DBC407436A103E463213C744CFDED3AAE382A40
E0FF2F6AF693DCCE98495B37D1EEA2CB0DE0C8632AF5

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åhusen i Trosa

Org.nr 769632-4164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åhusen i Trosa för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Brf Åhusen i Trosa för räkenskapsåret 2024 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektronika signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 15:19

SENT BY OWNER:

Niklas Feiff • 13.05.2025 15:18

DOCUMENT ID:

Bkga5LTxWee

ENVELOPE ID:

rJ3cUaeZgl-Bkga5LTxWee

DOCUMENT NAME:

Brf Åhusen i Trosa Revisionsberättelse 2024-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	 Signed	13.05.2025 15:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28)
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	13.05.2025 15:19	Low	IP: 217.13.237.18

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