

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa
769632-4164

Räkenskapsåret

2020

BA
a
B4 DS

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningen upplåta lägenheter i form av bostadslägenheter och mark för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Trosa Kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Benny Zakrisson	Ledamot / Ordförande	Valda t.o.m. föreningsstämman 2021
Ola Thunell	Ledamot	2021
Bengt Tedebo	Ledamot	2021
Petja Svensson	Ledamot	2021
Rolf Uhlén	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Magnus Ljunggren	Suppleant	Valda t.o.m. föreningsstämman 2021
Lars-Göran Fasth	Suppleant	2021
Sofia Reiderstedt	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Torgny Kvist	Auktoriserad revisor	Valda t.o.m. föreningsstämman 2021
--------------	----------------------	---------------------------------------

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2016-06-16. Stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-06-15 med ändring 2017-06-20. Den ekonomiska planen registrerades 2019-10-04 hos Bolagsverket varefter upplåtelseavtal tecknades. Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna. Tillträde och inflyttning i 24 lägenheter gjordes i november/december 2019. Tillträde för resterande 23 lägenheter gjordes i mars 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2017-12-18 Förvaltnings 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 Roeke såldes 2018-06-30 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.

Den slutliga anskaffningskostnaden för fastighet och byggnad blev 234 145 441 kronor.

Av föreningens fyra lokaler hade vid årets slut tre tecknade hyresavtal. Lokaler omfattas av en hyresgaranti, utfärdad av Signum Fastigheter AB, som sträcker sig till våren 2022.

Handwritten initials: R, BIT, PS, and a signature.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
47	Lägenheter	4 102 kvm
4	Lokaler	325 kvm
35	Garage	875 kvm

Föreningens förvaltning

Följande leverantörer har varit engagerade i förvaltningen

Den ekonomiska förvaltningen har under 2020 hanterats av Signum Förvaltnings AB och Framåt Affärsstöd AB.

Ny leverantör från och med 1 januari 2021 är Certivo.

Fastighetsskötsel och städning har utförts av HSB Fastighetsförvaltning.

Fastighetsjour genom Jonsson Fastighetjour.

Hissjour och service genom ALT Hissar.

Jour och service av garageport genom Hörmann Jour.

Service av dörrautomatik genom Certego.

Vatten, avlopp och sophämtning sker genom Trosa kommun.

Elnätsägare är Vattenfall som även levererat el.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningen finansieras från och med 1 april 2020 genom två fastighetslån från Swedbank. Lånen löper på ett år.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Den del av byggnaden som var färdigställd under 2019 har 2019 som värdeår. Resterande del kommer att få 2020 som värdeår. Bostäderna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. För lokalerna utgår fastighetsskatt.

Stämma

Föreningsstämma hölls den 9 september 2020 då en ny styrelse valdes. Årsstämma ska enligt stadgarna hållas under första halvåret men dåvarande styrelse beslöt på grund av den pågående pandemin senarelägga stämman.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 163	111	0
Resultat efter finansiella poster	-419	27	0
Soliditet (%)	72,1	40,3	1,6

K

AI

B.T

R

RS

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 157 500				26 929	89 184 429
Ökning av insatskapital	44 674 530	35 237 970				79 912 500
Disposition av föregående års resultat:				26 929	-26 929	0
Avsättning underhållsfond			101 525	-101 525		0
Årets resultat					-419 120	-419 120
Belopp vid årets utgång	133 832 030	35 237 970	101 525	-74 596	-419 120	168 677 809

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	26 929
årets förlust	-419 120
	-392 191

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	184 590
	-576 781
	-392 191

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

J *K* *Å*

B.T *Å*

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 163 185	110 506
Övriga intäkter		31 525	0
		3 194 710	110 506
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 163 852	-81 577
Övriga kostnader		-104 996	-2 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 633 009	0
		-2 901 857	-83 577
Rörelseresultat		292 853	26 929
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 972	0
		-711 972	0
Resultat efter finansiella poster		-419 119	26 929
Resultat före skatt		-419 119	26 929
Årets resultat		-419 120	26 929

Handwritten initials/signature

Handwritten initials/signature

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	232 512 432	31 413 058
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	187 066 765
		232 512 432	218 479 823
Summa anläggningstillgångar		232 512 432	218 479 823
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		337 508	1 225 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 097	19 252
		357 605	1 244 252
<i>Kassa och bank</i>		961 824	1 462 922
Summa omsättningstillgångar		1 319 429	2 707 174
SUMMA TILLGÅNGAR		233 831 861	221 186 997

M. A.

B. PS

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		133 832 030	89 157 500
Uppåtelseavgifter		35 237 970	0
Fond för yttre underhåll	6	101 525	0
		169 171 525	89 157 500

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-74 596	0
Årets resultat		-419 120	26 929
		-493 716	26 929
Summa eget kapital		168 677 809	89 184 429

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv		0	39 430 387
Skulder till kreditinstitut	8	64 218 750	24 000 000
Övriga skulder		54 960	68 122 355
Summa långfristiga skulder		64 273 710	131 552 742

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		107 378	0
Övriga skulder		2 920	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		770 044	449 826
Summa kortfristiga skulder		880 342	449 826

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

233 831 861 **221 186 997**

KAM TG

B.11 PS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

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%

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, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommit i samband med uppförandet av byggnaden har räknats in i anskaffningsvärdet.

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.

C B
BT AB

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Hyror bostäder	2 304 682	98 249
Hyror lokaler	307 802	0
Hyror garage och parkeringsplatser	303 240	12 257
	2 915 724	110 506

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Taxebundna kostnader	425 573	59 026
Fastighetsskötsel	540 090	22 551
Övriga kostnader	198 189	0
	1 163 852	81 577

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 413 058	31 413 058
Inköp	202 732 383	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 145 441	31 413 058
Årets avskrivningar	-1 633 009	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 633 009	0
Utgående redovisat värde	232 512 432	31 413 058
Anskaffningsvärde byggnader	202 732 383	0
Anskaffningsvärde mark	31 413 058	0
	234 145 441	0

Fastigheten färdigställdes under 2020.

Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including a large '79' and various initials.

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 066 765	97 249 018
Pågående nyanläggningar		89 817 747
Omklassificeringar (flyttad till byggnad)	-187 066 765	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	187 066 765
Utgående redovisat värde	0	187 066 765

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Reservering	184 590	101 525
	184 590	101 525

Not 7 Byggnadskreditiv

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på byggnadskreditiv uppgår till	0	50 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	39 430 387

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Långivare		
Skulder till kreditinstitut	0	24 000 000
Fastighetslån	64 218 750	0
	64 218 750	24 000 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	126 000 000	126 000 000
	126 000 000	126 000 000

Handwritten initials: π, L, A

Handwritten initials: BT, PS

Trosa 2021-03-10



Benny Zakrisson
Ordförande



Ola Thunell



Bengt Tedebo

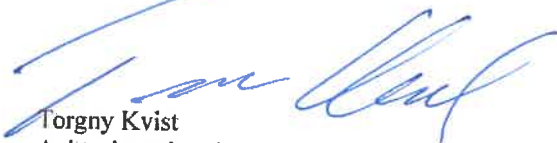


Petja Svensson



Rolf Uhlén

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-10



Torgny Kvist
Auktoriserad revisor

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 räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Åhusen i Trosa för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2021-03-10



Torgny Kvist
Auktoriserad revisor