



ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Aspenäs Strand 1



Årsredovisning

Sammanställning av föreningens räkenskaper under året. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Årsredovisningen behandlas på ordinarie stämma.

Förvaltningsberättelse

Den del i årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Där redovisas t.ex. vilka som haft uppdrag i föreningen, underhåll som utförts och årets viktiga händelser.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under verksamhetsåret. Intäkterna består till största delen av årsavgifter och hyror. De största kostnaderna brukar vara räntor, skatter, värme och underhåll av fastigheten. Intäkter minus kostnader är föreningens överskott eller underskott.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångarna är byggnad, mark samt likvida medel. Skulderna består av föreningens lån och skulder, och visar tillsammans med det egna kapitalet hur föreningen finansieras.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk, dvs. byggnader, mark och inventarier.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet kan omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder, t.ex. fastighetslån som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. När större underhållsarbeten utförs används denna fond.

Avskrivningar

Kostnad för värdeminskning och/eller förslitning av byggnader och inventarier. Avskrivning fördelar kostnader på flera år och påverkar resultaträkningen, men inte likviditeten.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Likviditet

Med detta menas föreningens betalningsberedskap, d.v.s. förmågan att betala sina skulder på kort sikt. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv.

Soliditet

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Vid låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. verksamheten är till stor del finansierad med lån.

Eget kapital

Det egna kapitalet kan beskrivas som skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, och utgörs bland annat av medlemmarnas insatser och summan av verksamhetens årliga resultat.

Årsredovisning
för
Brf Aspenäs Strand 1

769611-1629

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Aspenäs Strand 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-20. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-02 hos Bolagsverket. Föreningens har sitt säte i Lerums kommun, Västra Götalands län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämman

Ordinarie stämman hölls den 2025-05-27.

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsen	Roll	vald t.o.m.
Mikael Wallgren	Ordförande	2026
Bengt Pettersson (omval)	Ekonomiansvarig	2027
Gunnar Ahlborg (omval)	Sekreterare	2027
Kjell Attemalm (nyval)	Ledamot	2026
Lars Flodin (nyval)	Ledamot	2027
Magnus Stenqvist (omval)	Suppleant	2026
Christer Erséus (nyval)	Suppleant	2026
Carl Löfberg (nyval)	Suppleant	2027

Valberedning

Kent Jakobsson	Sammanställande
Lars-Peter Grevillius	
Ulla Wik	

Revisor

Per Gillmert	Ordinarie extern	Förenade Revisorer
Erik Östlund	Suppleant extern	Förenade Revisorer

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Aspenäs 2:156	2006	Lerum

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Husen byggdes 2006-2007 och består av 7 stycken flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2006 (avser 4 hus) och 2007 (avser 3 hus).

Fastighetens taxeringsvärde 2025 är 70,8 mkr varav 11,8 mkr mark och 59 mkr byggnad.
Byggnadernas totala boarea (lägenhetsyta) är enligt taxeringsbeskedet 4 004 kvm.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen bergvärme med återvinning på frånluften.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Seatons Strand. Föreningens andel är 70 procent.
Samfälligheten förvaltar gator, avlopp, sophantering och grönområde samt ansvarar för områdets fibernät.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt. Till varje lägenhet hör förråd i trapphus samt bilplats i carport. Inga lokaler finns.

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantörer</u>
Fastighetsskötsel	Mats P Fastighetsservice och Aspenäs Entreprenad
Redovisning	PRIMÄR Fastighetsförvaltning AB
Hissar	Schindler Hiss
Teknik	Föreningen samt via serviceavtal

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar, där styrelsen har tillgång till rådgivning och stöd i olika former.

Föreningens ekonomiska målsättning

Föreningens målsättning är att månadsavgifterna anpassas så att de täcker de utgifter föreningen har för aktuellt år samt del av långsiktigt underhåll.

Underhållsplanen 2026-2055, som uppdateras årligen senast 2025-11-19, är upprättad och föreningen har valt att avsätta kontanta medel enligt denna plan. Delar av fondens överskott används till amortering, då detta bedöms ge bäst avkastning med hänsyn till likviditetsbehovet de närmaste åren.

Föreningens ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 12 % 2023, 9 % 2024, 3 % 2025 och med 4 % fr.o.m 2026-01-01. Avgiften för de större lägenheterna (28 st) är 6 994 kr och för de mindre (14 st) 6 441 kr. Höjningarna motiverades av ökade räntekostnader och driftskostnader.

Samfällighetsföreningen Seatons Strand har sedan hösten 2021 ett gruppavtal med Telia avseende bredband och TV. Månadskostnaden 399 kr för samtliga hushåll tas ut som ett tillägg på månadsavgiften.

Föreningen har bundna 3-åriga elavtal tom 2027-09-30 i fem byggnader samt rörliga elavtal i två byggnader.

I årsredovisningen, not 10, framgår föreningens samtliga lån med löptider och räntesatser.

Per 2025-12-31 hade föreningen totalt 1 041 120 kr på bankkonto. Utav dessa finns 500 000 kr på placeringskonto i Handelsbanken med 3 månaders bindningstid.

Sammantaget bedöms föreningens ekonomi och likviditet vara god.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uti från underhållsplanen genomfördes 2025 målning av samtliga carportar och träpartier på huskropparna. Även rengöring av husfasaderna genomfördes och den återkommande obligatoriska OVK-besiktningen.

Bergvärmeprojektet, som genomfördes och slutfördes 2023, har analyserats och utvärderats. Systemet, som slutbesiktigades och togs i drift under 2023, fungerar väl. Efterkontroll har även skett 2024 av Länsstyrelsen.

Bergvärmeprojektet är miljömässigt bra och ekonomiskt fördelaktigt för föreningen. Den nästintill halverade elförbrukningen följer plan och motsvarar förväntningarna i investeringskalkylen.

Den årliga besiktningen av byggnaderna har skett utan anmärkning. Den årliga genomgången och revidering av underhållsplanen är genomförd.

Inga större underhållsarbeten är planerade under 2026 eller de närmaste åren. Mindre kostnader för planerat underhåll finns i underhållsplanen för de närmaste åren.

På de frivilliga städdagarna sker även underhållsarbeten, som innebär en kostnadsbesparing för föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	64
Antal medlemmar vid årets slut	64

Under verksamhetsåret har 0 (0) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum.
Avgifter för andrahandsuthyrning, pantsättning och överlåtelse tas ut enligt stadgar (9§).
Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens årsavgifter inkluderar värme och vatten. Kostnad för kabel-TV och bredband tillkommer och går ej att välja bort.

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 501	3 405	3 141	2 826
Resultat efter finansiella poster	-1 264	-434	-942	-273
Resultat efter fondpåverkan (tkr)	-1 764	-934	-1 042	-723
Balansomslutning (tkr)	119 605	121 034	122 584	122 614
Soliditet (%)	65	65	65	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med BR	874	850	784	655
Årsavgift andel i % av totala intäkter*	100	99	100	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med BR	10 290	10 340	10 614	10 140
Skuldsättning kr/kvm	10 290	10 340	10 614	10 140
Sparande kr/kvm*	134	170	120	0
Räntekänslighet (%)*	12	12	14	0
Energikostnad kr/kvm*	128	126	135	0

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen visar som tidigare år ett negativt resultat. Detta överensstämmer med budget och beror på de återkommande årliga avskrivningarna. Däremot är kassaflödet positivt över tid vilket innebär att inbetalningarna är större än utbetalningarna. Således bedöms föreningens möjligheter till finansiering som goda.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 250 872	26 959 128	3 642 751	-11 329 025	-437 074	79 086 652
Avsättning fond enligt stadgar/UH-plan			500 000	-500 000		0
Balanseras i ny räkning				-437 074	437 074	0
Årets resultat					-1 263 811	-1 263 811
Belopp vid årets utgång	60 250 872	26 959 128	4 142 751	-12 266 099	-1 263 811	77 822 841

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 266 099
årets förlust	-1 263 811
	-13 529 910

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-685 921
i ny räkning överföres	-13 343 989
	-13 529 910

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 501 277	3 405 156
Övriga rörelseintäkter	3	511	40 869
Summa rörelseintäkter		3 501 788	3 446 025
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 556 301	-1 621 434
Övriga kostnader	5	-160 625	-147 941
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 113 249	-1 113 249
Summa rörelsekostnader		-3 830 175	-2 882 624
Rörelseresultat		-328 387	563 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 177	33 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-943 601	-1 034 308
Summa finansiella poster		-935 424	-1 000 475
Resultat efter finansiella poster		-1 263 811	-437 074
Resultat före skatt		-1 263 811	-437 074
Årets resultat		-1 263 811	-437 074

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	116 634 628	117 655 328
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 665 875	1 758 424
Summa materiella anläggningstillgångar		118 300 503	119 413 752

Summa anläggningstillgångar

118 300 503

119 413 752

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		31 113	31 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		232 681	264 928
Summa kortfristiga fordringar		263 794	296 136

Kassa och bank

Kassa och bank		1 041 120	1 323 732
Summa kassa och bank		1 041 120	1 323 732
Summa omsättningstillgångar		1 304 914	1 619 868

SUMMA TILLGÅNGAR

119 605 417

121 033 620

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 210 000	87 210 000
Fond för yttre underhåll	9	4 142 751	3 642 751
Summa bundet eget kapital		91 352 751	90 852 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 266 099	-11 329 025
Årets resultat		-1 263 811	-437 074
Summa fritt eget kapital		-13 529 910	-11 766 099
Summa eget kapital		77 822 841	79 086 652
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	25 400 000	26 700 000
Summa långfristiga skulder		25 400 000	26 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 10	15 800 000	14 700 000
Leverantörsskulder		63 998	58 405
Skatteskulder		5 121	6 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		513 457	482 025
Summa kortfristiga skulder		16 382 576	15 246 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 605 417	121 033 620

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-328 387	563 401
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6	1 113 249	1 113 249
Erhållen ränta		9 615	37 946
Betald ränta		-927 906	-1 035 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-133 429	679 325
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		30 904	-78 475
Förändring av leverantörsskulder		5 593	-20 686
Förändring av kortfristiga skulder		14 320	8 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-82 612	588 246
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	10	-200 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-1 100 000
Årets kassaflöde		-282 612	-511 754
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 323 732	1 835 486
Likvida medel vid årets slut		1 041 120	1 323 732

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har ingen anställd personal.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, rak avskrivning tillämpas	100 år	1,1 % (under resterande tid)
Bergvärmeanläggning	20 år	5,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående nedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 300 180	3 204 059
Kabel-TV / bredband	201 096	201 096
	3 501 276	3 405 155

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	41 000
Övriga intäkter	499	0
Öresavrundning	12	-131
	511	40 869

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, städning, snöröjning	336 809	353 894
Besiktning/tillsyn	42 132	16 019
Serviceavtal	148 062	131 394
Reparationer	198 176	60 201
Planerat underhåll	685 921	0
El och nät	347 736	324 129
Försäkring	58 277	54 845
Samfällighetsavgift	465 600	411 396
Fastighetsskatt/avgift	72 408	68 460
Bredband	201 180	201 096
	2 556 301	1 621 434

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	24 750	23 500
Arvode förvaltningsavtal	84 944	81 604
Styrelseomkostnader	12 314	18 158
Administration	29 129	18 920
Övriga förvaltningskostnader	9 488	5 759
	160 625	147 941

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 088 438	131 088 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 088 438	131 088 438
Ingående avskrivningar	-13 433 110	-12 412 410
Årets avskrivningar	-1 020 700	-1 020 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 453 810	-13 433 110
Utgående redovisat värde	116 634 628	117 655 328
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	59 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
	70 800 000	67 800 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	70 800 000	67 800 000
Taxeringsvärde lokaler	0	0
	70 800 000	67 800 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	44 870 000	44 870 000
	44 870 000	44 870 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 850 973	0
Värmeanläggning		1 850 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 850 973	1 850 973
Ingående avskrivningar	-92 549	
Årets avskrivningar	-92 549	-92 549
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 098	-92 549
Utgående redovisat värde	1 665 875	1 758 424

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	3 642 751	3 542 751
Årets avsättning	500 000	500 000
Årets ianspråktagande	0	-400 000
	4 142 751	3 642 751

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	-	-	10 700 000	0	0
Stadshypotek	0,98	2026-10-30	10 700 000	0	10 700 000
Stadshypotek	2,67	2026-02-05	2 200 000	0	2 200 000
Stadshypotek	2,89	2028-10-30	8 000 000	0	8 000 000
Stadshypotek	4,42	2027-10-30	8 000 000	0	8 000 000
Stadshypotek	2,85	2028-04-30	1 800 000	200 000	1 600 000
Stadshypotek	2,99	2029-10-30	0	0	8 000 000
Stadshypotek	2,67	2026-01-30	0	0	2 700 000
Summa			41 400 000		41 200 000

Lån som förfaller inom ett år uppgår till 15 800 000 kr.

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under nästkommande verksamhetsår byter föreningen regelverk till K3 (BFNAR 2012:1).

För övrigt inga väsentliga händelser.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-04

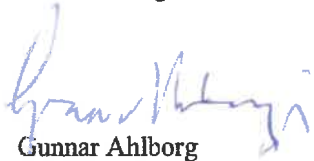
Lerum 2026-03-04



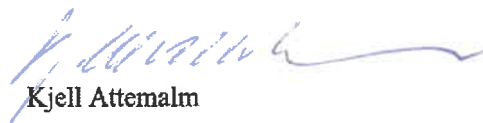
Mikael Wallgren



Bengt Pettersson



Gunnar Ahlborg



Kjell Attemalm



Lars Flodin

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-26



Per Gillmert
Auktoriserad revisor
Förenade Revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aspenäs Strand 1
Org.nr. 769611-1629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aspenäs Strand 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 Aspenäs Strand 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

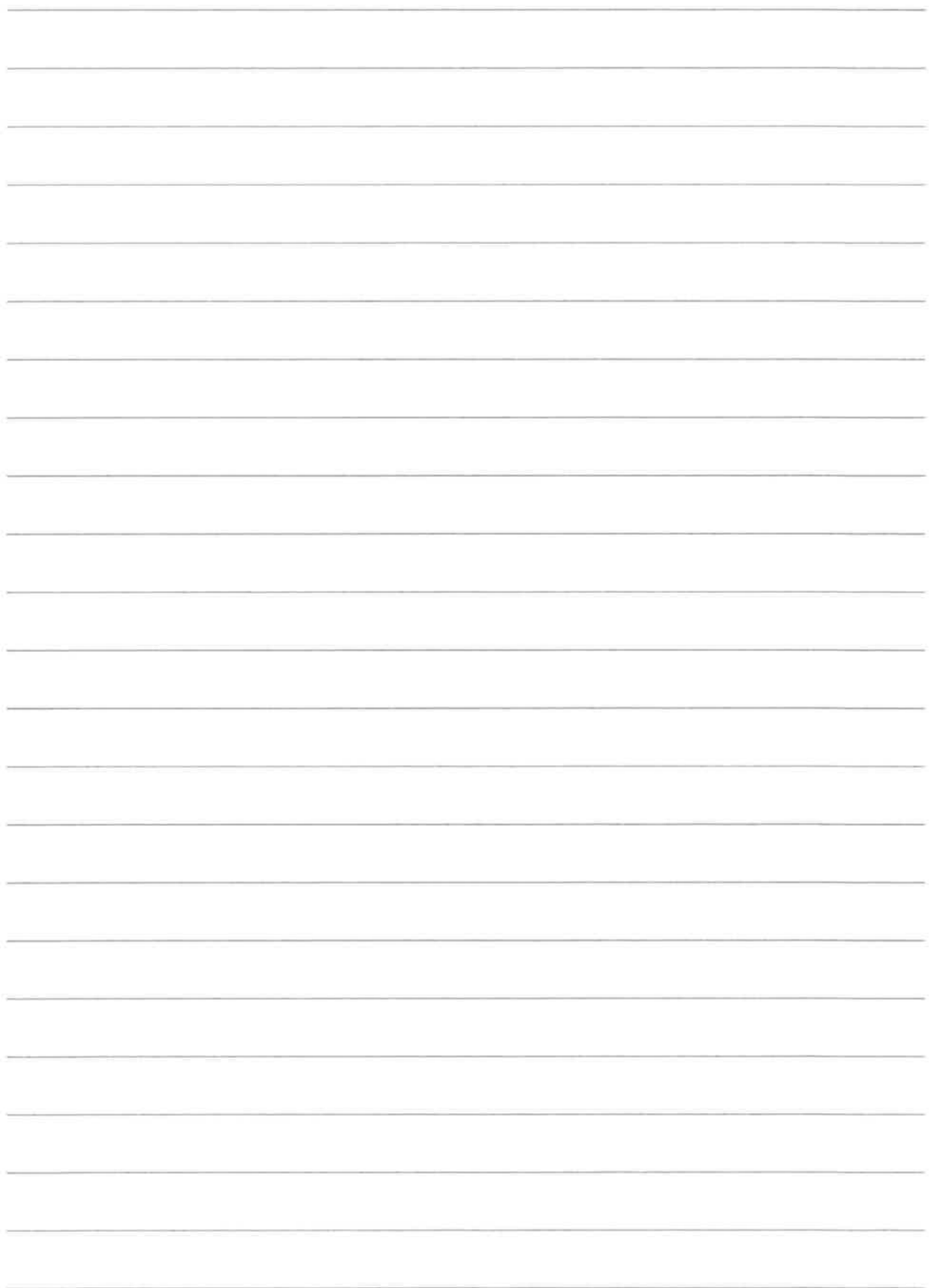
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27 april 2026



Per Gillmert
Auktoriserad revisor





Primär är en koncern bestående av tidigare Estate Service Management, Primär fastighetsförvaltning och Fervent cleaning Company som nu verkar under det gemensamma varumärket Primär. Primär som koncern är tillräckligt stor för att ha resurser att leverera till alla typer av kunder, men tillräckligt små för att vara kundnära och flexibla över hela Sverige. Vi är både specialister och generalister – våra olika verksamhetsområden ligger i framkant inom sina respektive områden – avsett om det handlar om specialiststäd, ventilation eller ekonomisk förvaltning.

Primär startades 1987 och har idag ca 850 anställda. Primär har ett starkt fokus på kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Verksamheten är ISO-certifierad i 9001, 14001 och OHSAS 18001.

primar.se

