

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus

769638-6320

Räkenskapsåret

2025

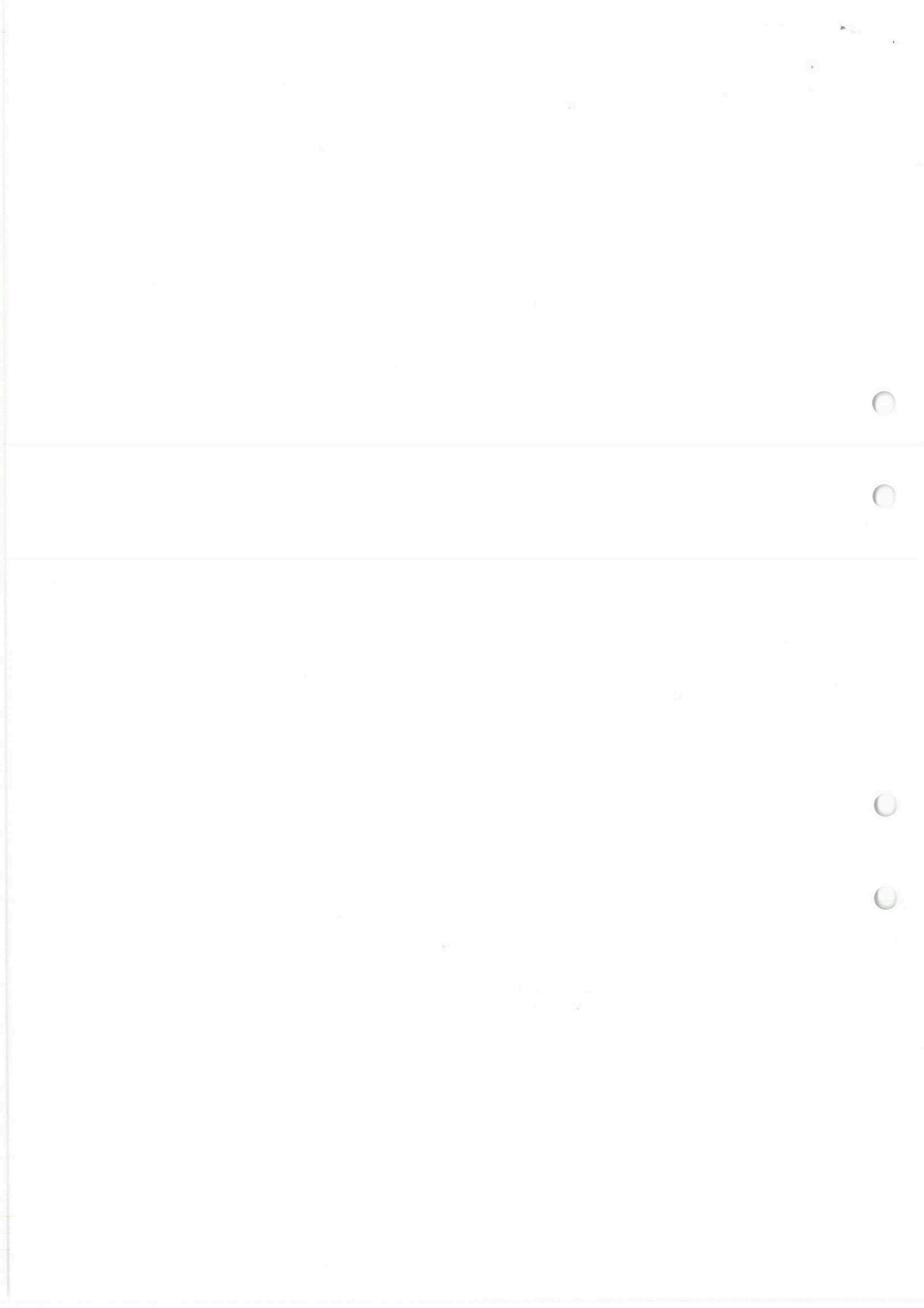
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Åhus


Conny Johansson



Årsredovisning

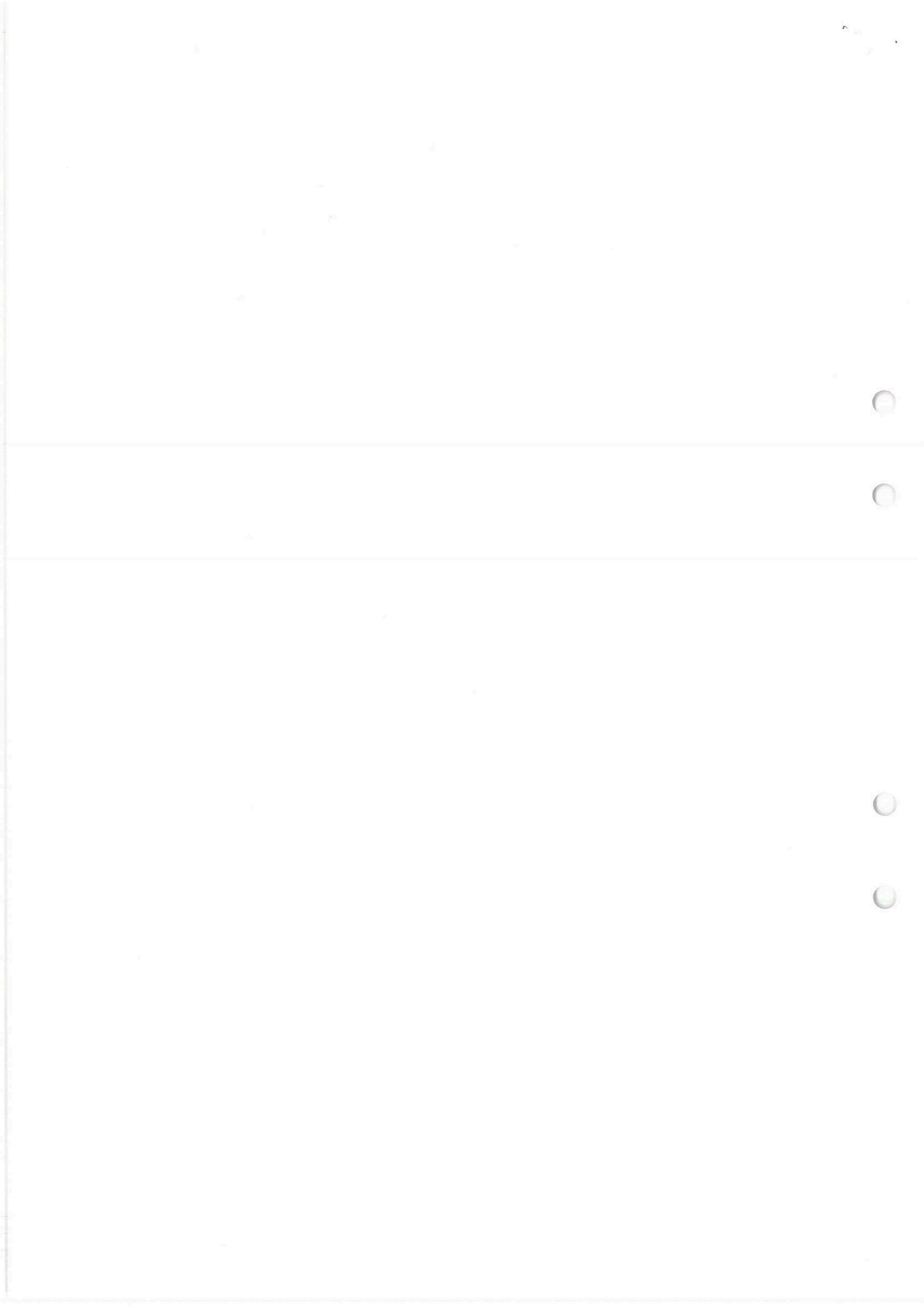
för

Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus

769638-6320

Räkenskapsåret

2025



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnader

32 lägenheter, varav 24 lägenheter i tvåplans radhus, 3 huskroppar med 8 lägenheter i respektive hus, och 8 lägenheter i enplans radhus, 2 huskroppar med 4 lägenheter i respektive hus. Totalboyta är 2 272 kvm.

Utöver lägenheten ingår balkong och uteplats i upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Åhus.

Förlust

Förlusten består av ökade räntekostnader samt den ökade inflationen.

För att motverka underskott öka årsavgifter och minska kostnader.

Kassaflöde positivt.

Medlemsinformation

Styrelsen

Ordförande	Conny Johansson
Ledamot	Oskar Ekberg
Ledamot	Madeleine Jörgensen
Ledamot	Marie Sundström
Ledamot	Lise-Lotte Nilsson
Ledamot	Malin Wenzel

Antal medlemmar

Föreningen hade 42 medlemmar 2025-12-31.

Underhållsplan

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 549	2 390	2 299	1 838
Resultat efter finansiella poster	-61	-447	-240	-163
Soliditet (%)	64,8	64,6	64,6	64,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	788	737	696	495
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 942	13 076	13 211	13 345
Sparande per kvm (kr/kvm)	280	110	201	159
Räntekänslighet (%)	16,4	17,7	19,0	27,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	288	246	245	246
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,1	69,3	65,3	60,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 720 000	160 000	-564 322	-447 351	55 868 327
Disposition av föregående års resultat:			-447 351	447 351	0
Årets resultat				-61 278	-61 278
Belopp vid årets utgång	56 720 000	160 000	-1 011 673	-61 278	55 807 049

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 011 672
årets förlust	-61 278
	-1 072 950
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	163 000
	-1 235 950
	-1 072 950

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 548 579	2 390 208
Övriga rörelseintäkter		5 947	25 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 554 526	2 415 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-954 446	-929 379
Övriga externa kostnader	4	-79 784	-77 126
Personalkostnader	5	0	-64 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-696 910	-696 910
Summa rörelsekostnader		-1 731 140	-1 767 808
Rörelseresultat		823 386	647 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 396	2 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-888 060	-1 096 856
Summa finansiella poster		-884 664	-1 094 751
Resultat efter finansiella poster		-61 278	-447 351
Resultat före skatt		-61 278	-447 351
Årets resultat		-61 278	-447 351

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	84 575 201	85 272 111
Summa materiella anläggningstillgångar		84 575 201	85 272 111
Summa anläggningstillgångar		84 575 201	85 272 111
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		475 182	458 105
Övriga fordringar		99 460	76 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	93 062	87 124
Summa kortfristiga fordringar		667 704	622 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		921 762	581 338
Summa kassa och bank		921 762	581 338
Summa omsättningstillgångar		1 589 466	1 203 380
SUMMA TILLGÅNGAR		86 164 667	86 475 491

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 720 000	56 720 000
Fond för yttre underhåll		160 000	160 000
Summa bundet eget kapital		56 880 000	56 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 011 672	-564 322
Årets resultat		-61 278	-447 351
Summa fritt eget kapital		-1 072 950	-1 011 673
Summa eget kapital		55 807 050	55 868 327
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 100 287	29 405 003
Summa långfristiga skulder		29 100 287	29 405 003
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		304 716	304 716
Leverantörsskulder		146 807	88 822
Övriga skulder		5 053	1 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	800 754	807 072
Summa kortfristiga skulder		1 257 330	1 202 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 164 667	86 475 491

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-61 278

-447 351

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

696 910

696 910

Betald skatt

-22 647

-736

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

612 985

248 823

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-17 077

-28 330

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 938

-3 547

Förändring av leverantörsskulder

57 985

-14 890

Förändring av kortfristiga skulder

-2 815

117 518

Kassaflöde från den löpande verksamheten

645 140

319 574

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-304 716

-304 716

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-304 716

-304 716

Årets kassaflöde

340 424

14 858

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

581 338

566 479

Likvida medel vid årets slut

921 762

581 337

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

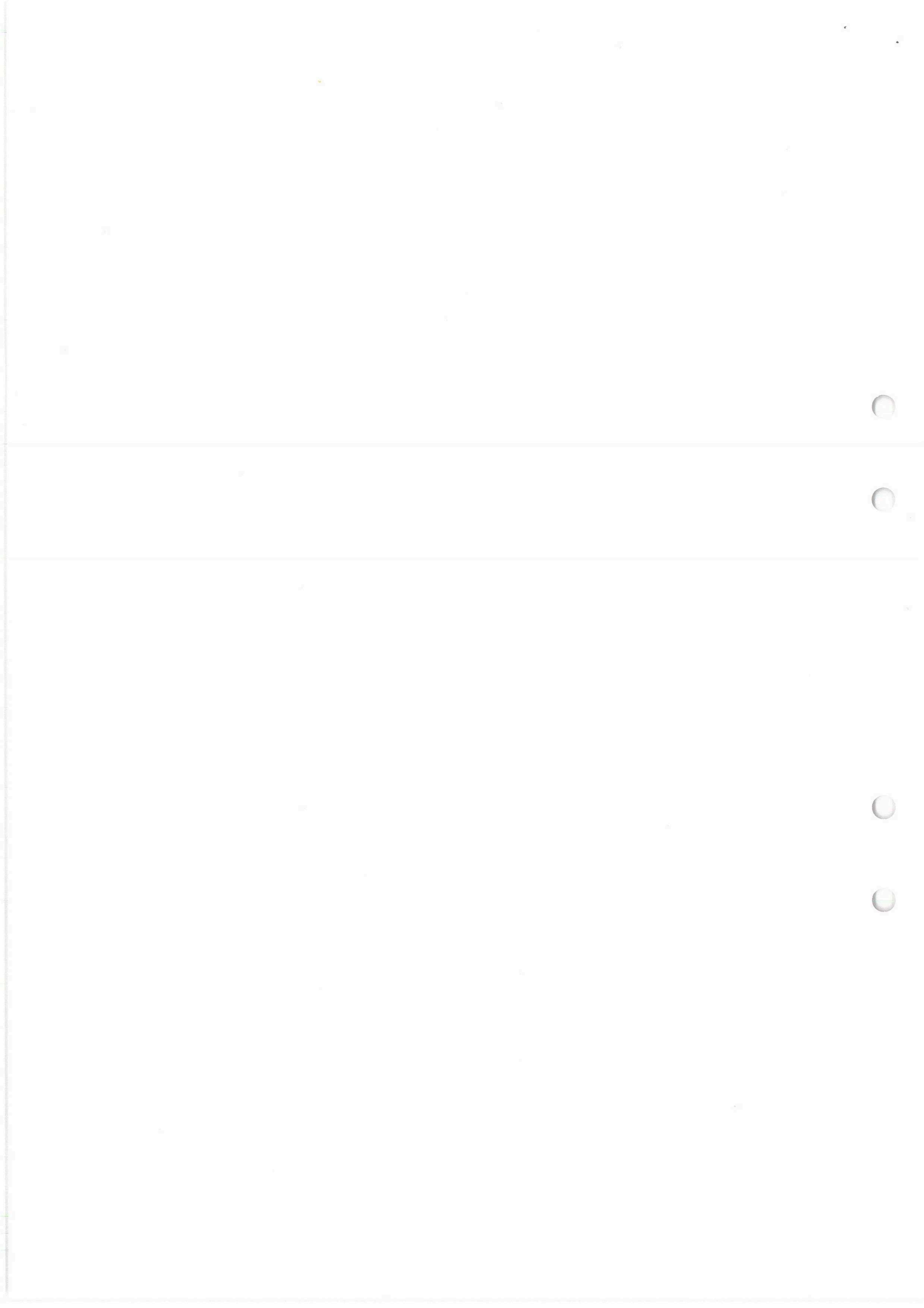
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.



Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 790 880	1 674 120
Betalda driftkostnader	688 250	663 215
Uthyrning rum	69 450	52 918
Öres- och kronutjämning	-1	-45
	2 548 579	2 390 208

Not 3 Driftskostnader

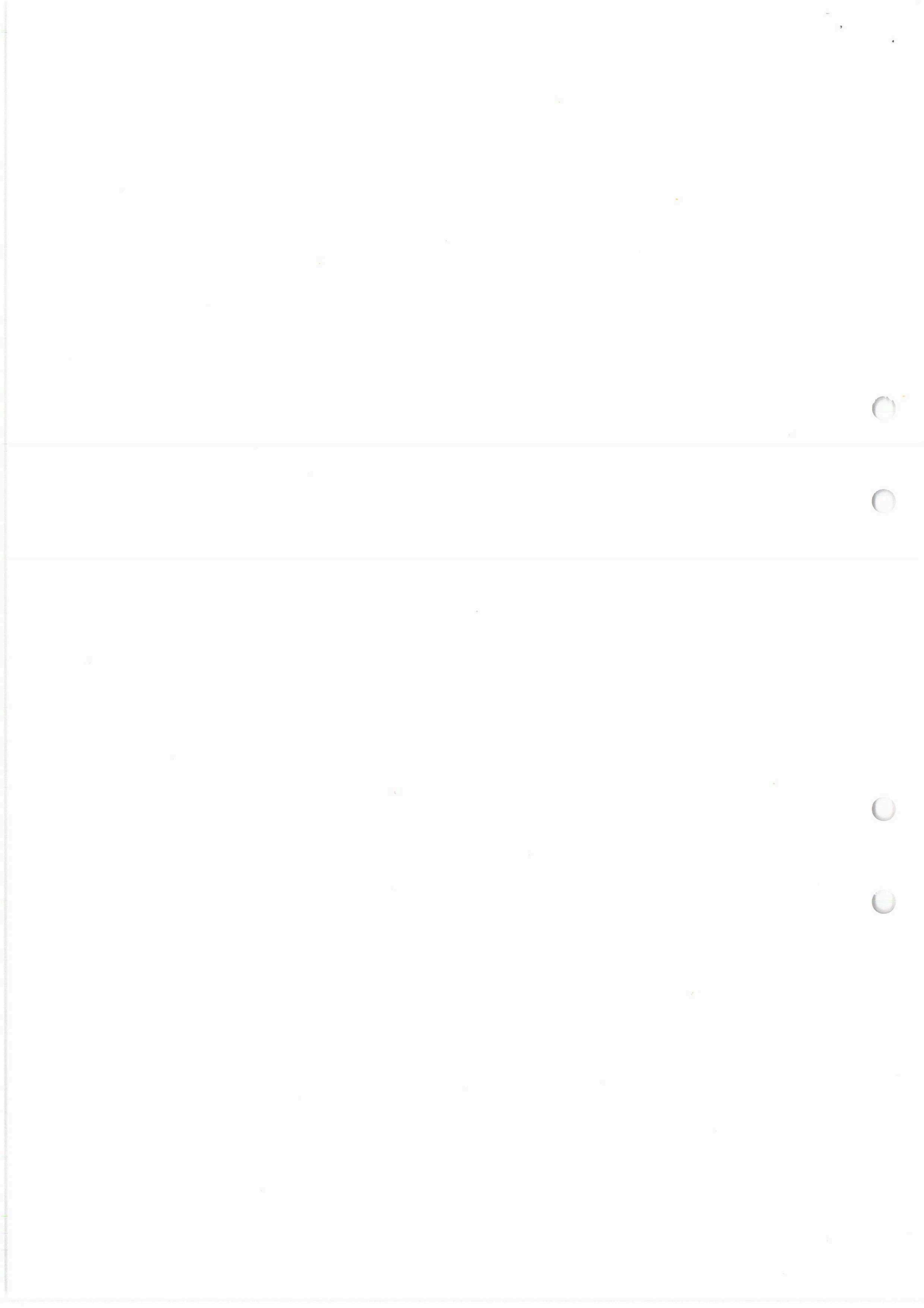
	2025	2024
V/A	109 057	94 145
El	545 271	464 819
Avfall	74 912	63 400
Fastighetsförsäkring	62 360	59 173
Fastighetsskötsel	40 738	61 050
Bredband	68 804	68 704
Övriga fastighetskostnader	101 154	118 088
Fastighetsskatt	-47 850	0
	954 446	929 379

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	5 437	1 952
Ersättningar till revisor	13 000	13 000
Redovisningstjänster	52 500	51 250
Bankkostnader	4 917	4 082
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	60	1 564
Programvaror	0	1 500
Lokalhyra	3 870	3 778
	79 784	77 126

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	48 998
Arbetsgivaravgifter för semester- och löneskulder	0	15 395
	0	64 393



Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	696 910	696 910
	696 910	696 910

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighet	888 060	1 096 856
	888 060	1 096 856

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 191 000	87 191 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 191 000	87 191 000
Ingående avskrivningar	-1 918 889	-1 221 979
Årets avskrivningar	-696 910	-696 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 615 799	-1 918 889
Utgående redovisat värde	84 575 201	85 272 111

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	59 923	56 798
Bredband	17 201	17 201
Ekonomisk förvaltning	15 938	13 125
	93 062	87 124

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,11	2026-06-01	9 842 972	10 071 509
Stadshypotek	2,90	2027-03-01	10 047 642	0
Stadshypotek	3,75	2025-03-03	0	10 123 821
Stadshypotek	2,89	2027-09-01	9 514 389	9 514 389
Avgår kortfristig del			-304 716	-304 716
			29 100 287	29 405 003

Skuld som förfaller senare än fem år efter balansdagen uppgår till 27 881 423 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner		48 998
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	15 395
Upplupna räntekostnader	77 197	89 239
Övriga upplupna kostnader	81 877	63 374
Förutbetalda intäkter	641 680	590 065
	800 754	807 071

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 472 000	30 472 000
	30 472 000	30 472 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-27

Åhus 2026-03-27

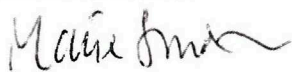
Conny Johansson
Ordförande



Madeleine Jörgensen



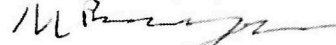
Marie Sundström



Oskar Ekberg



~~Malin Wenzel~~




Supplicant

Lise-Lotte Nilsson

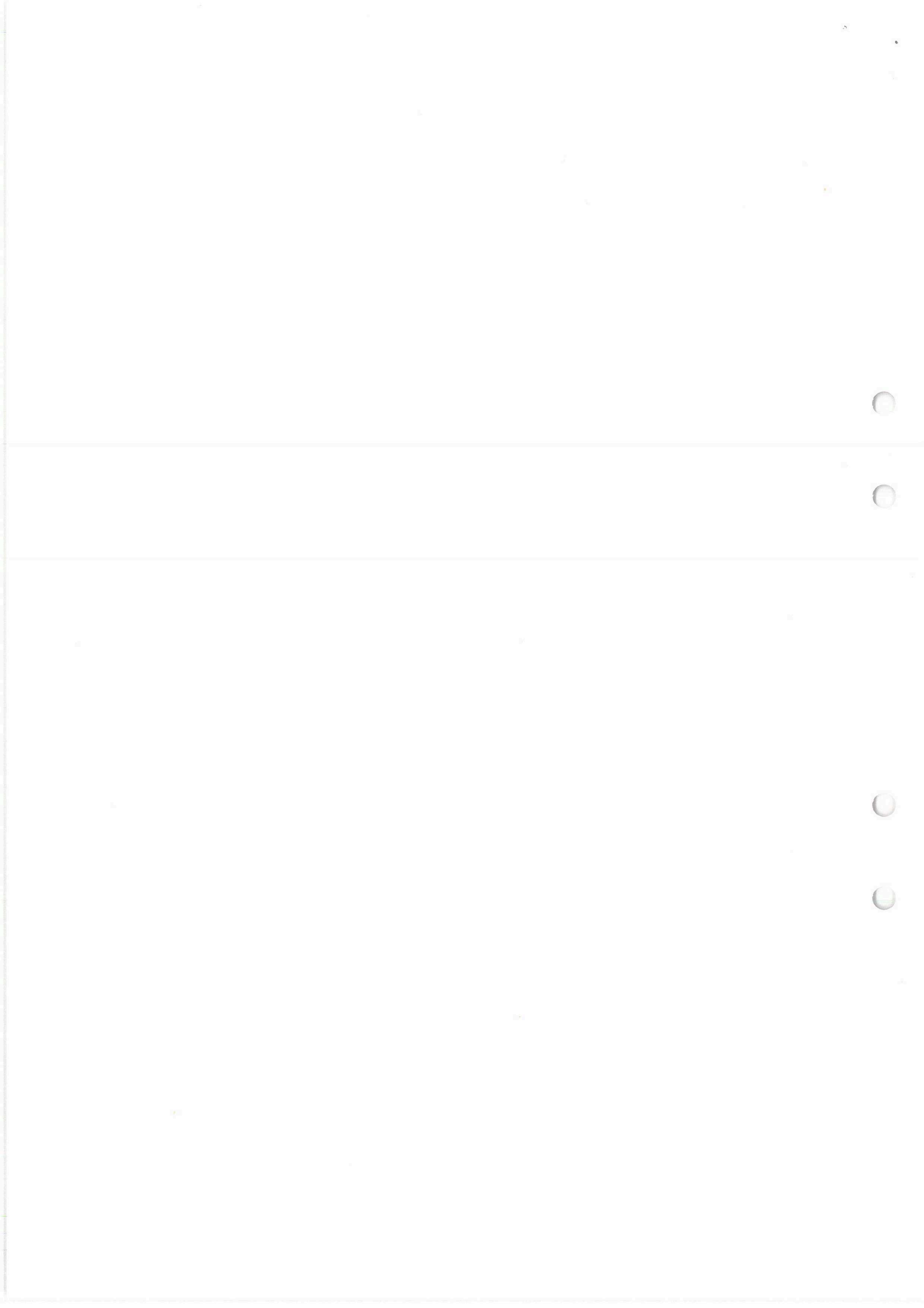


Måns Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27



Tommy Jonasson
Auktöriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus, org.nr 769638-6320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallslätten i Åhus 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 kassaflöden 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 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 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 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 revisionsmed 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 Tallslätten i Åhus 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 provar 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.

Växjö den 27 mars 2026



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

