Årsredovisning 2025

Brf Avenboken 1

769613-5586



ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Avenboken 1

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

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

Innehåll

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

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjöstöveln 5	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 915 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 964 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Bergstrand	Ordförande
David Abresparr	Styrelseledamot
Per-Inge Andersson	Styrelseledamot
Henrik Österdahl Djurfelter	Styrelseledamot
Goran Zelic	Styrelseledamot
Tommy Bech	Suppleant
Ronnie Vanhatapio	Suppleant

Valberedning

Anders Ohlsson
Sylvia Ranby

Firmateckning

Firmateckning sker av styrelsen i sin helhet eller av två ordinarie ledamöter i förening.

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025
- OVK + Kanalrensning
- Filterbyte, K, E och 1
- Monterat brytskydd på entrédörrarna
- Bytt motorlås på 178:ans entrédörr
- Målning räcke lilla huset
- Brandskyddsgenomgång

Planerade underhåll

2026
- Filterbyte samtliga lägenheter
- Ny trall lilla huset
- Byte av samtliga taggar och läsare
- Hissmodernisering

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Anticimex
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Hissinspektion	Kiwa
Serviceavtal hissar	Kone
Städning	Chris Facilities
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Trygghetsavtal	Anticimex
TV	Tele 2

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Medlem i samfällighet

Samfällighetsföreningar och gemensamma anläggningar och utrymmen.

Föreningen är delägare i Sjöstöveln SFF (GA1) som registrerades hos Lantmäteriet 2010-12-29. Föreningens andel uppgår till 8%. Övriga delägare är Sjöstöveln 2, 3 och 4. I samfälligheten förvaltas i huvudsak kör- och gångvägar för tillfarter och passager samt anordningar och installationer för avvattning och belysning. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och 4.

Föreningen är även delägare i Solberga Gård SFF (GA2) som registrerades hos Lantmäteriet 2010-07-14. Föreningens andel är 23%. Övriga delägare är Sjöstöveln 2 och 4. I samfälligheten ingår gästparkering, garage, gård, poolanläggning, föreningslokal, gästlägenheter, sopsug, sopsorteringsrum och vattenserviceledning. Anläggningarna är belägna inom fastigheterna Sjöstöveln 2 och 4.

Föreningen är också delägare i GA3 avseende vattenserviceledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning, undercentral ink tekniska anordningar för driften av dessa. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 4 och 5. Andelstalet är för Brf Avenboken 1 61,9%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 876	4 645	4 264	4 114
Resultat efter fin. poster	-1 446	-663	-634	386
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	4 440	4 348	4 198	3 708
Taxeringsvärde	122 481	126 187	126 187	126 187
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	883	843	772	735
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	89,1	88,7	87,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 259	9 353	9 447	9 543
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 631	9 353	9 447	9 543
Sparande / kvm totalyta, kr	158	15	9	240
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	9	11	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	119	107	95
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	34	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	142	163	143	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	4,22	3,98	1,13
Räntekänslighet (%)	10,48	11,10	12,23	12,98

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

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

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det redovisade resultatet om -1 446 tkr beror på att föreningen 2025 övergått från redovisningsregelverket K2 till K3. Skillnaden är att med K2 avskrivs byggnadens värde med en viss procentsats, lika mycket varje år, medan med K3 skrivs fastighetens delar av utifrån respektive dels livslängd, vilket ger en mer rättvisande bild av det faktiska läget. Att redovisa enligt K3 kommer att vara obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar fr o m 2026.

För vår del innebär detta att istället för en rak avskrivning av ingående balans över 200 år (vilket motsvarat ca 680 tkr per år) baseras avskrivningarna på komponenternas anskaffningsvärde och livslängd, vilket gör att de 2025 uppgått till 2 266 tkr. Om föreningen redovisat enligt den gamla metoden (K2) skulle resultatet istället visat ett överskott om 140 tkr efter avskrivningar.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning är god och att den underliggande utvecklingen under året varit positiv. Intäkterna har ökat med 253 tkr jämfört med föregående år som en effekt av beslutad avgiftshöjning, samtidigt har kostnadsutvecklingen varit mer begränsad än tidigare år. Föreningen har dessutom gynnats av fallande marknadsräntor som lett till att räntekostnaderna minskat med 651 tkr. Resultatet före avskrivningar efter räntekostnader ligger på cirka 820 tkr och kassaflödet har varit positivt trots att vi amorterat 459 tkr på våra långsiktiga fordringar.

I praktiken har de faktiska förhållandena inte ändrats i och med övergången till K3. Styrelsen ämnar fortsätta budgetera för ett sparande i linje med behoven i underhållsplanen och förbrukningen av de tillgångar som föreningen har underhållsansvar för. K3 ger här ett bättre stöd än K2. Eftersom avskrivningar enligt K3 inte bara avser de tillgångar föreningen ansvarar för utan också tillgångar som inte underhålls av föreningen, t ex sådant som åligger enskilda medlemmar att underhålla, bedömer styrelsen att ett positivt redovisat resultat per se inte är nödvändigt. Budget för 2026 har lagts med hänsyn till detta och innebär att även om resultatet p g a de nya redovisningsreglerna förväntas bli negativt så blir det en resultatförstärkning 2026 om cirka 250 tkr jämfört med utfallet för 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	32 839	-	-	32 839
Upplåtelseavgifter	69 991	-	-	69 991
Fond, yttre underhåll	4 348	-	93	4 440
Balanserat resultat	4 374	-663	-93	3 618
Årets resultat	-663	663	-1 446	-1 446
Eget kapital	**110 889**	**0**	**-1 446**	**109 442**

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 618
Årets resultat	-1 446
Totalt	**2 172**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	150
Att från yttre fond i anspråk ta	-124
Balanseras i ny räkning	2 145
	2 172

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

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 876	4 645
Övriga rörelseintäkter	3	7	2
Summa rörelseintäkter		**4 883**	**4 648**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 453	-2 403
Övriga externa kostnader	9	-156	-134
Personalkostnader	10	-166	-163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 266	-680
Summa rörelsekostnader		**-5 040**	**-3 381**
RÖRELSERESULTAT		**-158**	**1 267**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 297	-1 948
Summa finansiella poster		**-1 289**	**-1 930**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 446**	**-663**
ÅRETS RESULTAT		**-1 446**	**-663**

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	154 363	156 628
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**154 363**	**156 628**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**154 363**	**156 628**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76	11
Övriga fordringar	14	1 127	664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	331	257
Summa kortfristiga fordringar		**1 534**	**932**
Kassa och bank			
Kassa och bank		412	604
Summa kassa och bank		**412**	**604**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 946**	**1 536**
SUMMA TILLGÅNGAR		**156 309**	**158 165**

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 830	102 830
Fond för yttre underhåll		4 440	4 348
Summa bundet eget kapital		**107 270**	**107 178**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 618	4 374
Årets resultat		-1 446	-663
Summa fritt eget kapital		**2 172**	**3 711**
SUMMA EGET KAPITAL		**109 442**	**110 889**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	45 510	45 969
Leverantörsskulder		301	367
Skatteskulder		261	254
Övriga kortfristiga skulder		-1	-46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	795	732
Summa kortfristiga skulder		**46 866**	**47 276**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**156 309**	**158 165**

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-158**	**1 267**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 266	680
	2 108	**1 947**
Erhållen ränta	8	18
Erlagd ränta	-1 283	-1 998
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**833**	**-32**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-277	29
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36	262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**592**	**259**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-460	-464
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-460**	**-464**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**132**	**-205**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 267**	**1 472**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 399**	**1 267**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,92 %
Yttertak	2,24 %
Fasader	7,84 %
Balkonger	2,94 %
Fönster	2,94 %
Stamledningar VA	2,94 %
Stamledningar Värme	1,52 %
Ventilation	9,40 %
El	2,94 %
Hissar	5,53 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 342	4 142
Hyresintäkter, p-platser	466	454
El	2	0
Övriga intäkter	66	50
Summa	**4 876**	**4 645**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	0	0
Övriga rörelseintäkter	7	2
Summa	**7**	**2**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	53	52
Besiktning och service	97	95
Städning	74	69
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	5	1
Summa	**230**	**217**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3	48
Trapphus/port/entr	30	2
Dörrar och lås/porttele	16	27
VA	4	1
Ventilation	10	51
El	21	2
Hissar	20	0
Staket/grind/terrass	0	26
Summa	**105**	**158**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	57
Ventilation	124	0
Summa	**124**	**57**

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	59	46
Uppvärmning	620	586
Vatten	167	169
Sophämtning	160	142
Summa	**1 007**	**943**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69	65
Kabel-TV	62	62
Bredband	0	26
Bredband/Kabeltv	53	26
Samfällighet	669	719
Fastighetsskatt	134	130
Summa	**987**	**1 028**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7	3
Övriga förvaltningskostnader	58	42
Revisionsarvoden	15	16
Ekonomisk förvaltning	76	72
Summa	**156**	**134**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	129	124
Sociala avgifter	37	39
Summa	**166**	**163**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 292	1 948
Övriga räntekostnader	5	0
Summa	**1 297**	**1 948**

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 887	164 887
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**164 887**	**164 887**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 258	-7 578
Årets avskrivning	-2 266	-680
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 524**	**-8 258**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**154 363**	**156 628**
I utgående restvärde ingår mark med	*28 666*	*28 666*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 081	96 187
Taxeringsvärde mark	24 400	30 000
Summa	**122 481**	**126 187**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186	186
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**186**	**186**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-186	-186
Utgående ackumulerad avskrivning	**-186**	**-186**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	140	1
Nabo Klientmedelskonto	987	662
Borgo	0	0
Summa	**1 127**	**664**

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227	163
Fastighetsskötsel	6	0
Försäkringspremier	23	22
Kabel-TV	7	16
Vatten	40	32
Bredband	-0	-0
Förvaltning	28	24
Summa	**331**	**257**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-11-23	2,34 %	14 422	14 568
Nordea Hypotek	2026-03-20	2,27 %	12 300	12 425
Nordea Hypotek	2026-09-11	2,30 %	18 787	18 977
Summa			**45 510**	**45 969**
Varav kortfristig del			45 510	45 969

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 918 tkr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43	36
El	5	4
Uppvärmning	85	75
Utgiftsräntor	109	95
Löner	85	85
Sociala avgifter	27	27
Förutbetalda avgifter/hyror	416	385
Beräknat revisionsarvode	25	25
Summa	**795**	**732**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 000	62 000

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Stockholm

David Abresparr
Styrelseledamot

Eva Bergstrand
Ordförande

Goran Zelic
Styrelseledamot

Henrik Österdahl Djurfelter
Styrelseledamot

Per-Inge Andersson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor

ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.03.2026 14:28

SENT BY OWNER:
Ulrika Elwin · 20.03.2026 08:06

DOCUMENT ID:
rkxSbGu9qWl

ENVELOPE ID:
ByHZGu55Zg-rkxSbGu9qWl

DOCUMENT NAME:
Brf Avenboken 1, 769613-5586 - Ej undertecknad årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
7d2996c939db46b80b66a55f36b0f6bee31a4f9642bacece324e80648633ed585799f7dbb09856f8016570702534dd5271b863ce43297ef22fad717bfce1d91a

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Eva Bergstrand**	**Signed**	**20.03.2026 10:36**	**eID**	**Swedish BankID**
eva.m.bergstrand@outlook.com	Authenticated	20.03.2026 10:35	Low	IP: 92.244.3.117
2. **HENRIK ÖSTERDAHL DJURFELTER**	**Signed**	**20.03.2026 11:35**	**eID**	**Swedish BankID**
henrik.osterdahl@gmail.com	Authenticated	20.03.2026 11:23	Low	IP: 92.244.3.93
3. **David Ingimar Abresparr**	**Signed**	**20.03.2026 12:53**	**eID**	**Swedish BankID**
dasab@ownit.nu	Authenticated	20.03.2026 09:25	Low	IP: 92.244.3.121
4. **GORAN ZELIC**	**Signed**	**24.03.2026 15:26**	**eID**	**Swedish BankID**
goran.zelic@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 15:23	Low	IP: 212.247.105.134
5. **PER-INGE ANDERSSON**	**Signed**	**25.03.2026 21:14**	**eID**	**Swedish BankID**
b02pea@gmail.com	Authenticated	24.03.2026 16:00	Low	IP: 94.191.137.1
6. **Clas Ingemar Sverker Andersson**	**Signed**	**26.03.2026 14:28**	**eID**	**Swedish BankID**
info@ravisor.se	Authenticated	26.03.2026 14:14	Low	IP: 92.33.193.82

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Avenboken 1,

769613-5586

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Avenboken 1**
för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

SyO4z_55bl-HyFNM_59-I

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Avenboken 1,** för år 2025.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

SyO4z_55bl-HyFNM_59-I

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.03.2026 14:29

SENT BY OWNER:
Ulrika Elwin · 20.03.2026 08:07

DOCUMENT ID:
HyFNM_59-l

ENVELOPE ID:
SyO4z_55bl-HyFNM_59-l

DOCUMENT NAME:
RB Avenboken 1.pdf
2 pages

SHA-512:
53b4427322fca0e4e687fcf6cf6ca0d1c248bc5ffed491f5
32ac10c0c24cb7dc6507a50b5bd1b879593e28506a672
a19669785d9d8cae5a9392e5330e58ea55a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rävisor AB	**Signed**	**26.03.2026 14:29**	**Email**	**IP: 194.179.134.194**
info@ravisor.se	Authenticated	26.03.2026 14:28	Low	IP: 194.179.134.194

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed