

# Bostadsrättsföreningen Åvägen 16

Org.nr: 769639-0637

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

### Innehållsförteckning

### Sida

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 8  |
| Balansräkning          | 9  |
| Kassaflödesanalys      | 11 |
| Noter                  | 12 |



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ävägen 16, organisationsnummer 769639-0637, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Trosa kommun, Södermanlands län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

|            |                  |
|------------|------------------|
| Ordförande | Linda Magnusson  |
| Ledamot    | Linda Johansson  |
| Ledamot    | Ida Kristiansson |

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

### Revisor

|         |                 |
|---------|-----------------|
| Revisor | Anna Pettersson |
|---------|-----------------|

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Linnea Ehrnlund, Linda Magnusson och Ida Kristiansson

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.  
På stämman deltog 9 medlemmar.

## Förvaltning

| Avtal                                       | Leverantör                    |
|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                       | allabrf.se                    |
| Garantiservice av frånluftsvärmepumpar      | Värmedynamik AB               |
| Snöplogning & sandning                      | Ragnar Svensson Berga Nyberga |
| Sophämtning                                 | Trosa Kommun                  |
| Fiber                                       | Trosa Fibernät                |
| El och vatten                               | Vattenfall                    |
| Årlig service av brandsläckare och röklucka | Brandexperter                 |
| Filterbyte och ventilationskontroller       | Ventassistans                 |

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2025-11-14

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Planerat underhåll                                         | År   | Kommentar                                                                          |
|------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Årlig service av pulversläckare (3 st) och röklucka (1 st) | 2024 |                                                                                    |
| Filterbyte ventilation (10 st lgh)                         | 2024 |                                                                                    |
| Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK)            | 2024 |                                                                                    |
| Radonmätning                                               | 2024 |                                                                                    |
| Efterbesiktning av alla lägenheterna                       | 2024 |                                                                                    |
| Städdag vår                                                | 2024 |                                                                                    |
| Rengörning altaner                                         | 2024 |                                                                                    |
| Energideklaration                                          | 2024 |                                                                                    |
| Städdag höst                                               | 2024 |                                                                                    |
| Motorfäste reparerat                                       | 2025 | Lägenhet 1102                                                                      |
| Byte av blindnitsmuttrar                                   | 2025 | Lägenhet 1103 och 1001                                                             |
| Belysning innergård                                        | 2025 | Belysning uppsatt utanför lägenhet 16C-E för att lysa upp innergården i föreningen |
| Ventilationskontroll och filterbyte                        | 2025 | Ävägen 16A-E                                                                       |
| Städdagar                                                  | 2025 | Vår och höst 2025, båda städdagarna avslutades med gemensam grillning.             |
| Garantiservice av frånluftsvärmepumpar                     | 2025 | Ävägen 16F-N                                                                       |

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Södra husby 5:34

## Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

## Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

## Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2022

**Totalyta (m²):**

**1 031**

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

|              | Antal     |
|--------------|-----------|
| 2 rok        | 9         |
| 3 rok        | 8         |
| 4 rok        | 1         |
| <b>Summa</b> | <b>18</b> |

## Garage och P-platser

|  | Antal platser |
|--|---------------|
|  | 24            |

Totalt 24 platser. 18 som tillhör respektive lägenhet. 5 extra som vi hyr ut samt 1 gästparkering.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har under året tagit fram en underhållsplan via Besiktningsföretaget för vår förening som sträcker sig till år 2074.
- Vi har bytt försäkringsbolag från If till Trygg Hansa, och i samband med detta tagit bort bostadsrättstillägget som tidigare ingick i vår försäkring. Detta innebär att boende i föreningen nu behöver teckna eget bostadsrättstillägg.
- Vi har under hösten 2025 fått ny fastighetsnära förpackningssamling via Trosa Kommun. Detta innebär att vi nu har fler kärl, och kan sortera vårt avfall direkt i anslutning till föreningen.
- Lägenhet 16C har fått en tillfällig lösning för ventilationen. Trosa Kommun står för kostnaden av denna samt återställande om 2 år.
- Vi har genom Elbutik.se äntligen fått upp en lösning för belysning på innergården.
- Styrelsen har börjat samla in offerer från andra förvaltare, för att ta beslut om förvaltningsbyte under Q1 2026.

## Avgiftsändringar

Föreningens avgifter sänktes med 5% vid årsskiftet 2024/2025. Ingen avgiftsändring är planerad för 2026.

## Medlemsinformation

27 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelse skett.

## 27 medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

|                                                                  | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   |
|------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Föreningen kr</b>                                             |        |        |        |        |
| Nettoomsättning, tkr                                             | 1 307  | 1 372  | 1 123  | 703    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                           | - 249  | - 152  | - 278  | - 69   |
| <b>Föreningen %</b>                                              |        |        |        |        |
| Soliditet <sup>1</sup> , %                                       | 65     | 64     | 64     | 64     |
| Räntekänslighet                                                  | 11.2   | 10.8   | 13.2   | 21     |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter               | 98     | 98     | 100    | 98     |
| <b>Bostadsrätten kr</b>                                          |        |        |        |        |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt                         | 1 241  | 1 306  | 1 089  | 671    |
| Skuldsättning / kvm totalyta                                     | 13 916 | 14 060 | 14 205 | 14 349 |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt                     | 13 916 | 14 060 | 14 205 | 14 349 |
| Energikostnad / kvm                                              | 319    | 278    | 264    | 225    |
| Sparande / kvm                                                   | 327    | 254    | 78     | 107    |
| <sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning |        |        |        |        |

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

|                                         | Insatser          | Upplåtelse-<br>avgifter | Fondför yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 19 470 500        | 8 099 900               | 52 824                  | - 438 618              | - 152 372         | <b>27 032 234</b> |
| Resultatdisposition enligt<br>stämman:  |                   |                         |                         |                        |                   |                   |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll |                   |                         | 50 367                  | -50 367                |                   | <b>0</b>          |
|                                         |                   |                         | -28 135                 | 28 135                 |                   | <b>0</b>          |
| Balanseras i ny räkning                 |                   |                         |                         | - 152 372              | 152 372           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                   |                         |                         |                        | - 248 750         | <b>- 248 750</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>19 470 500</b> | <b>8 099 900</b>        | <b>75 056</b>           | <b>- 613 222</b>       | <b>- 248 750</b>  | <b>26 783 484</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | - 613 222        |
| Årets resultat      | - 248 750        |
| <b>Totalt</b>       | <b>- 861 972</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll       | 50 367           |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | - 65 899         |
| Balanseras i ny räkning                    | - 846 440        |
| <b>Totalt</b>                              | <b>- 861 972</b> |

### Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag räntekostnader och avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Avskrivningarna har detta år ökat eftersom föreningen genomgått en övergång från K2- till K3-redovisning. Innebörden av detta blir komponentavskrivning av föreningens tillgångar, som i sin tur innebär aggressivare och mer verkliga avskrivningstakter. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

|                 |   |           |           |
|-----------------|---|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 | 1 307 222 | 1 371 971 |
|-----------------|---|-----------|-----------|

|                              |  |                  |                  |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |  | <b>1 307 222</b> | <b>1 371 971</b> |
|------------------------------|--|------------------|------------------|

## RÖRELSEKOSTNADER

|                              |   |          |          |
|------------------------------|---|----------|----------|
| Operativ drift och underhåll | 3 | -518 663 | -464 558 |
|------------------------------|---|----------|----------|

|                                |   |         |         |
|--------------------------------|---|---------|---------|
| Administration och förvaltning | 4 | -69 070 | -67 454 |
|--------------------------------|---|---------|---------|

|               |  |          |          |
|---------------|--|----------|----------|
| Avskrivningar |  | -520 414 | -358 777 |
|---------------|--|----------|----------|

|                               |  |                   |                 |
|-------------------------------|--|-------------------|-----------------|
| <b>Summa rörelsekostnader</b> |  | <b>-1 108 147</b> | <b>-890 789</b> |
|-------------------------------|--|-------------------|-----------------|

## RÖRELSERESULTAT

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
|  |  | <b>199 075</b> | <b>481 182</b> |
|--|--|----------------|----------------|

## FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |       |       |
|--------------------------------------------------|--|-------|-------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 2 423 | 4 565 |
|--------------------------------------------------|--|-------|-------|

|                                            |  |          |          |
|--------------------------------------------|--|----------|----------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -450 248 | -638 119 |
|--------------------------------------------|--|----------|----------|

|                                 |  |                 |                 |
|---------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| <b>Summa finansiella poster</b> |  | <b>-447 825</b> | <b>-633 554</b> |
|---------------------------------|--|-----------------|-----------------|

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

|  |  |                 |                 |
|--|--|-----------------|-----------------|
|  |  | <b>-248 750</b> | <b>-152 372</b> |
|--|--|-----------------|-----------------|

## RESULTAT FÖRE SKATT

|  |  |                 |                 |
|--|--|-----------------|-----------------|
|  |  | <b>-248 750</b> | <b>-152 372</b> |
|--|--|-----------------|-----------------|

## ÅRETS RESULTAT

|  |  |                 |                 |
|--|--|-----------------|-----------------|
|  |  | <b>-248 750</b> | <b>-152 372</b> |
|--|--|-----------------|-----------------|

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5 , 6 | 40 960 299        | 41 480 713        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>40 960 299</b> | <b>41 480 713</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>40 960 299</b> | <b>41 480 713</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |       | 30 742            | 36 343            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |       | 16 223            | 23 228            |
| Kundfordringar                                |       | 250 740           | 240 387           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>297 705</b>    | <b>299 958</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                |       | 257 514           | 298 513           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>257 514</b>    | <b>298 513</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>555 219</b>    | <b>598 471</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>41 515 518</b> | <b>42 079 184</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 27 570 400        | 27 570 400        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 75 056            | 52 824            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>27 645 456</b> | <b>27 623 224</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -613 222          | -438 618          |
| Årets resultat                               |     | -248 750          | -152 372          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-861 972</b>   | <b>-590 990</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>26 783 484</b> | <b>27 032 234</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 14 198 941        | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>14 198 941</b> | <b>0</b>          |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>            |     | <b>14 198 941</b> | <b>0</b>          |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | 148 680           | 14 496 300        |
| Leverantörsskulder                           |     | 14 916            | 168 839           |
| Skatteskulder                                |     | 48 267            | 53 158            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 321 230           | 328 653           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>533 093</b>    | <b>15 046 950</b> |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>            |     | <b>533 093</b>    | <b>15 046 950</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>41 515 518</b> | <b>42 079 184</b> |

# Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 199 076                  | 481 182                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 520 414                  | 358 777                  |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>719 490</b>           | <b>839 959</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          | 2 423                    | 4 565                    |
| Erlagd ränta                                                                            | -450 248                 | -638 119                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>271 664</b>           | <b>206 405</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Ökning av rörelsefordringar                                                             | 2 253                    | -42 177                  |
| Ökning av rörelseskulder                                                                | -166 237                 | -32 896                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>107 680</b>           | <b>131 332</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Förändring låneskuld                                                                    | -148 680                 | -148 680                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-148 680</b>          | <b>-148 680</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-41 000</b>           | <b>-17 348</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>298 513</b>           | <b>315 862</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>257 514</b>           | <b>298 513</b>           |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och man redovisar from 20250101 enligt K3.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Föreningen tillämpar komponentavskrivning för sina materiella anläggningstillgångar. Detta innebär att byggnadens anskaffningsvärde har fördelats på betydande komponenter, vilka skrivs av separat över respektive komponents bedömda ekonomiska nyttjandeperiod.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) |
|---------------------|----------------------|
| Byggnad - Stomme    | 120 år               |
| Tak                 | 60                   |
| Installationer      | 25                   |
| Stamledningar VA    | 50                   |
| Fasad               | 50                   |
| Fönster             | 40                   |
| Stamledningar värme | 80                   |
| Invändigt / övrigt  | 20                   |

### Not 2. Nettoomsättning

#### Årsavgifter

Bostäder

2025

1 279 476

2024

1 346 845

#### Hysesintäkter

Garage och p-platser

24 000

17 900

#### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

3 182

6 758

Övriga intäkter

564

468

**3 746**

**7 226**

**Totalt nettoomsättning**

**1 307 222**

**1 371 971**

### Not 3. Operativ drift och underhåll

#### Taxebundna kostnader

|                   |         |         |
|-------------------|---------|---------|
| Fastighetsel      | 183 519 | 180 449 |
| Vatten och avlopp | 145 499 | 106 045 |
| Sophämtning       | 32 730  | 38 344  |

**361 748 324 838**

#### Funktionell anläggningsservice

|                                                  |   |        |
|--------------------------------------------------|---|--------|
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK           | 0 | 6 375  |
| Obligatoriska service- och besiktningsskostnader | 0 | 12 000 |
| Brandskydd                                       | 0 | 3 036  |
| Radonmätning                                     | 0 | 6 113  |

**0 27 524**

#### Köpta tjänster

|                     |       |       |
|---------------------|-------|-------|
| Trädgårdsskötsel    | 2 286 | 0     |
| Snöröjning/sandning | 6 563 | 7 500 |

**8 849 7 500**

#### Distribuerade servicetjänster

|                   |       |       |
|-------------------|-------|-------|
| Bredband/kabel-TV | 8 100 | 8 100 |
|-------------------|-------|-------|

#### Övriga driftkostnader

|                                  |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|
| Försäkring                       | 35 933 | 31 438 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 11 244 | 37 023 |

**47 177 68 461**

#### Reparationer

|              |        |   |
|--------------|--------|---|
| Reparationer | 26 891 | 0 |
|--------------|--------|---|

#### Underhåll

|           |        |        |
|-----------|--------|--------|
| Underhåll | 65 899 | 28 135 |
|-----------|--------|--------|

#### Totalt operativ drift och underhåll

**518 663 464 558**

### Not 4. Administration och förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

|                              |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| Arvode ekonomisk förvaltning | 42 796 | 35 015 |
| Extra ekonomisk förvaltning  | 10 558 | 27 428 |

**53 353 62 443**

#### Övriga kostnader

|                                                  |       |       |
|--------------------------------------------------|-------|-------|
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 6 241 | 1 681 |
| Bankkostnader                                    | 3 128 | 1 930 |
| Hyra lokal                                       | 0     | 600   |
| Övriga kostnader                                 | 6 347 | 800   |

**15 717 5 011**

#### Totalt administration och förvaltning

**69 070 67 454**

### Not 5. Ställda säkerheter

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 868 000        | 14 868 000        |
| <b>Summa:</b>          | <b>14 868 000</b> | <b>14 868 000</b> |

| <b>Not 6. Byggnader och mark</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden            | 35 877 655        | 35 877 655        |
| Anskaffningsvärde mark                 | 6 500 000         | 6 500 000         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>42 377 655</b> | <b>42 377 655</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>      |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                 | - 896 942         | - 538 165         |
| Årets avskrivningar                    | - 520 414         | - 358 777         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-1 417 356</b> | <b>-896 942</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>40 960 299</b> | <b>41 480 713</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader               | 4 156 000         | 15 461 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 1 680 000         | 1 328 000         |
|                                        | <b>5 836 000</b>  | <b>16 789 000</b> |

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och man redovisar from 20250101 enligt K3.

#### Not 7. Skulder till kreditinstitut

|                                                | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2025-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2025-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2024-12-31</b> |
|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Danske Bank                                    | 2027-06-30                       | 3,120 %                         | 14 347 621                   | 14 496 300                   |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                  |                                 | <b>14 347 621</b>            | <b>14 496 300</b>            |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                  |                                 | -148 680                     | -14 496 300                  |
|                                                |                                  |                                 | <b>14 198 941</b>            | <b>0</b>                     |

#### Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Under våren kommer vi att sänka avgiften på föreningens extra parkeringar. Det kommer från och med oktober 2026 att börja tas ut 25% moms för föreningens avgiftsbelagda parkeringar.

Lånet förföll 20250630 och omförhandling har skett där föreningen har omförhandlat lånen och de nya lånen förfaller 20270630.

## Underskrifter

Trosa enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

---

Linda Magnusson  
Ordförande

---

Linda Johansson  
Ledamot

---

Ida Kristiansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Anna Pettersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

17.05.2026 22:41

**SENT BY OWNER:**

Norton Lindgren • 15.05.2026 08:43

**DOCUMENT ID:**

Skxcixr41fe

**ENVELOPE ID:**

HJcixBNJfx-Skxcixr41fe

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Ävägen 1  
6.pdf

15 pages

**SHA-512:**

9c8d0a9abb4071cf2e01bcf4429f3a3871cf211e23db9d6  
cd40bff0d853d2c0da0bf6a559ba3c4fe0d55cf4712281a  
d976447c47bcf0f4ff945227d90c5ee2bf

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                                                |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| IDA KRISTIANSSON<br>ikristiansson@hotmail.com              |  Signed<br>Authenticated | 15.05.2026 09:07<br>15.05.2026 08:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/04/05)<br>IP: 188.149.118.30 |
| LINDA MAGNUSSON<br>linda_usk@hotmail.com                   |  Signed<br>Authenticated | 15.05.2026 10:42<br>15.05.2026 10:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/09/05)<br>IP: 83.185.45.212  |
| LINDA ELISABETH JOHANSSON<br>lindastina@hotmail.com        |  Signed<br>Authenticated | 17.05.2026 13:59<br>15.05.2026 12:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/07/20)<br>IP: 176.10.137.5   |
| ANNA KRISTINA PETTERSSON<br>pettersson.anna@rocketmail.com |  Signed<br>Authenticated | 17.05.2026 22:41<br>17.05.2026 22:33 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/06/11)<br>IP: 94.234.80.233  |

\* 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