

Årsredovisning 2025

BF Avenboken u p a

746000-1303



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för BF Avenboken u p a

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

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1930-03-31. Föreningen nuvarande stadgar registrerades 2021-08-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Avenboken 23	1930	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 44 bostäder om totalt 2 648 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 648 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Lindgren	Ordförande
Agnieszka Agneta Krygier	Suppleant
David Håkansson Hagman	Suppleant
Erik Forsström	Suppleant
Rasmus Reppen	Sekreterare
Jörgen Sjöbeck	Ledamot
Sandra Diogo Masalkovski	Ledamot
Roger Bengtsson	Kassör

Valberedning

Moa Wahlqvist

Oskar Rydengård

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av hela styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå AB
Teresa Tönisberg Revisorssuppleant Inträtt vid vakans avseende ordinarie förtroendevald

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-29. Försäljning av vindsutrymme.

Stämman röstade nej till försäljningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

2025 ● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Bredbands- och tv-leverantör	Sappa
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme och El	Eon
Inre och yttre fastighetsskötsel	Wasabi
Porttelefon	Telia
Sanering av klotter	Klottrets fiende
Soptömning/miljöstation	Ohlssons
Tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Vatten och avlopp	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

YFAB påbörjade renoveringen av våra fönster under 2025 och beräknas vara klara i maj 2026

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 207 557	2 072 368	1 833 055	1 801 714
Resultat efter fin. poster	36 567	-2 163 728	-24 095	133 440
Soliditet (%)	32	40	43	43
Yttre fond	633 352	1 900 056	1 266 704	633 352
Taxeringsvärde	50 200 000	41 800 000	41 800 000	41 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostad, kr	829	787	688	678
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	97,3	96,5	99,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostad, kr	6 201	4 396	3 920	4 012
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 201	4 396	3 920	4 012
Sparande / kvm totalyta, kr	193	166	102	156
Elkostnad / kvm totalyta, kr	74	65	65	97
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	134	145	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	58	52	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	273	257	262	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	2,8	2,58	1,01
Räntekänslighet (%)	7,48	5,65	5,65	5,92

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 bostadsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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 el och vatten (totalt 165 083 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 bostad och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 817 821	-	-	1 817 821
Uppskrivningsfond	12 796 000	-	-	12 796 000
Fond, yttre underhåll	1 900 056	-	-1 266 704	633 352
Direkt kapitaltillskott	2 139 201	-	-	2 139 201
Balanserat resultat	-8 222 004	-2 163 728	1 266 704	-9 119 029
Årets resultat	-2 163 728	2 163 728	36 567	36 567
Eget kapital	8 267 345	0	36 567	8 303 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 119 029
Årets resultat	36 567
Totalt	-9 082 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	633 352
Att från yttre fond i anspråk ta	-87 493
Balanseras i ny räkning	-9 628 321
	-9 082 462

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 207 557	2 072 368
Övriga rörelseintäkter	3	3 342	45 560
Summa rörelseintäkter		2 210 899	2 117 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 157 796	-3 386 488
Övriga externa kostnader	9	-229 102	-174 501
Personalkostnader	10	-77 779	-69 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 104	-334 236
Summa rörelsekostnader		-1 852 781	-3 964 739
RÖRELSERESULTAT		358 118	-1 846 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 259	11 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-322 810	-328 883
Summa finansiella poster		-321 551	-316 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		36 567	-2 163 728
ÅRETS RESULTAT		36 567	-2 163 728

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	19 601 179	19 989 283
Pågående projekt	13	1 734 265	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 335 444	19 989 283
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 138	1 138
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 138	1 138
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 336 582	19 990 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 794	15 144
Övriga fordringar	15	9 690	9 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	74 082	68 524
Summa kortfristiga fordringar		97 566	93 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 294 035	381 766
Summa kassa och bank		4 294 035	381 766
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 391 601	475 121
SUMMA TILLGÅNGAR		25 728 183	20 465 542

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 957 022	3 957 022
Uppskrivningsfond		12 796 000	12 796 000
Fond för yttre underhåll		633 352	1 900 056
Summa bundet eget kapital		17 386 374	18 653 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 119 029	-8 222 004
Årets resultat		36 567	-2 163 728
Summa fritt eget kapital		-9 082 462	-10 385 733
SUMMA EGET KAPITAL		8 303 912	8 267 345
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 980 000	0
Summa långfristiga skulder		1 980 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 440 860	11 641 860
Leverantörsskulder		586 646	134 719
Skatteskulder		8 275	5 845
Övriga kortfristiga skulder		30 449	2 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	378 040	413 417
Summa kortfristiga skulder		15 444 270	12 198 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 728 183	20 465 542

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	358 118	-1 846 811
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	388 104	334 236
	746 222	-1 512 575
Erhållen ränta	1 259	11 966
Erlagd ränta	-294 647	-326 811
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	452 834	-1 827 420
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 211	-32 994
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	418 911	80 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	867 534	-1 779 775
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 734 265	-2 154 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 734 265	-2 154 603
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 139 201
Upptagna lån	5 000 000	1 500 000
Amortering av lån	-221 000	-239 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 779 000	3 399 701
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 912 269	-534 677
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	381 766	916 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 294 035	381 766

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Avenboken u p a är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, el, 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:

Byggnad	2,43 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 6,67 %

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.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 029 536	1 902 351
Vatten	56 753	52 897
El	108 330	105 569
Övriga intäkter	12 938	11 551
Summa	2 207 557	2 072 368

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-5
Övriga intäkter	0	45 565
Försäkringsersättning	3 347	0
Summa	3 342	45 560

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 100	15 657
Städning	67 497	60 973
Besiktning och service	46 640	89 321
Trädgårdsarbete	1 554	6 815
Summa	118 791	172 765

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 582	66 513
Bostäder VVS	0	5 237
Tvättstuga	8 904	1 441
Dörrar och lås/porttele	1 650	3 120
VA	12 465	13 477
El	0	15 326
Tak	0	8 656
Summa	27 601	113 770

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	16 031	0
Fastighetsel	181 126	170 471
Uppvärmning	376 650	350 102
Vatten	147 961	151 673
Sophämtning	12 348	204
Summa	734 115	672 450

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 024	24 016
Bredband/Kabeltv	92 252	71 752
Fastighetsskatt	72 520	68 568
Summa	189 796	164 336

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 160	4 891
Övriga förvaltningskostnader	123 706	74 862
Juridiska kostnader	4 725	0
Revisionsarvoden	40 031	36 188
Ekonomisk förvaltning	59 480	58 560
Summa	229 102	174 501

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	53 700
Sociala avgifter	18 979	15 813
Summa	77 779	69 513

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	322 680	328 883
Övriga räntekostnader	130	0
Summa	322 810	328 883

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 117 112	23 962 509
Årets inköp	0	2 154 603
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 117 112	26 117 112
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 127 829	-5 793 593
Årets avskrivning	-388 104	-334 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 515 933	-6 127 829
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 601 179	19 989 283
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	24 200 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	17 600 000
Summa	50 200 000	41 800 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar Fönster	1 734 265	0
Summa pågående arbeten	1 734 265	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	1 138	1 138
Summa	1 138	1 138

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 690	9 687
Summa	9 690	9 687

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 759	25 297
Försäkringspremier	27 721	27 113
Förvaltning	17 602	16 114
Summa	74 082	68 524

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-04-16	2,42 %	4 055 000	4 140 500
Nordea Hypotek	2026-09-30	2,38 %	445 000	465 000
Nordea Hypotek	2026-04-22	2,60 %	4 055 000	4 140 500
Nordea Hypotek	2026-03-30	2,33 %	1 403 360	1 403 360
Nordea Hypotek	2026-07-16	2,44 %	1 462 500	1 492 500
Nordea Hypotek	2026-10-14	2,38 %	3 000 000	
Nordea Hypotek	2028-09-20	2,79 %	2 000 000	
Summa			16 420 860	11 641 860
Varav kortfristig del			14 440 860	11 641 860

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 920 860 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 561	53 728
El	19 518	19 544
Uppvärmning	50 075	47 274
Utgiftsräntor	77 725	49 562
Vatten	26 958	35 987
Sociala avgifter	3 075	15 813
Förutbetalda avgifter/hyror	169 128	169 509
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	378 040	413 417

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 474 000	11 761 280

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att täcka kostnaden för fönsterrenoveringen inklusive indexhöjning höjdes hyrorna med 10% från och med mars månad 2026. Projektet beräknas vara klart i maj 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-11.

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

Malmö

Jörgen Sjöbeck
Ledamot

Nils Lindgren
Ordförande

Rasmus Reppen
Sekreterare

Roger Bengtsson
Kassör

Sandra Diogo Masalkovski
Ledamot

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

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor

Inträtt vid vakans avseende ordinarie förtroendevald
Teresa Tönisberg
Revisorssuppleant



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 16:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.05.2026 21:04

DOCUMENT ID:

S1GN3GS0WI

ENVELOPE ID:

H1z4nGrAbg-S1GN3GS0WI

DOCUMENT NAME:

BF Avenboken u p a, 746000-1303 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

6a9f1f055939449155c423f22405d90f4c7dccc27231b47c79095d3fcd67fe89447cd67c885fabda0627a88f68f40de84b09f0ba7c638116b913a6d294b26a5f

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. HANNES LINDGREN nilse.lindgren@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 21:19 03.05.2026 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.83
2. HANS JÖRGEN SJÖBECK avenboken100@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 21:30 03.05.2026 21:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.229.69
3. SANDRA DIOGO MASALK OVSKI mailtodiogo@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 22:49 03.05.2026 22:49	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.253.51
4. NILS RASMUS REPPEN rasmus.reppen@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:09 03.05.2026 21:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.64
5. Roger Bengtsson roger.bengtsson@cgi.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:46 04.05.2026 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 85.119.130.112
6. TERESA TÖNISBERG teresa_tenson@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:06 04.05.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.238.39
7. CARL MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:57 04.05.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

* 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

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

 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 Bostadsföreningen Avenboken u p a
Org.nr. 746000-1303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Avenboken u p a för år 2025. Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Avenboken u p a för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Styrelsen har inte tillsett att i anslutning till föreningsstämman 2025 göra aktuella uppdateringar i Bolagsverkets register avseende på föreningsstämman valda funktionärer.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Teresa Tönisberg
Föreningsrevisor, suppleant



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 16:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.05.2026 21:04

DOCUMENT ID:

ByXEnMBCZg

ENVELOPE ID:

H1MEhfrCWI-ByXEnMBCZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bf Avenboken 2025, att signera.pdf
5 pages

SHA-512:

473ebbc471aea2270241ce82c0d3dfcc6a22e60ece1294
1d51b7137bd3486557c56dbb29abe41d50ebe9fc0d6b7
b2c3d93e113634d2ed7b1a7788e05b122ec21

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TERESA TÖNISBERG teresa_tenson@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2026 08:51 04.05.2026 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.238.39
2. CARL MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed Authenticated	04.05.2026 16:57 04.05.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

* 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

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

 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