

Bostadsrättsföreningen AVI

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

A V I

Org.nr: 747000-0204

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen AVI, 747000-0204, med säte i Trelleborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus i kv Violen nr 9 upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tids- begränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upp låtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerade 1953-08-04 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-15 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Nikola Vidas	2027
Ledamot	Karin Andersson	2026
Ledamot	Bo Delinder	2027
Suppleant	Anna Vidas	2026

Revisor

Auktoriserad revisor	Jenny Tobiaeson
	Revelino revision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trelleborg Violen 9 i Trelleborg kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1952. Fastighetens adresser är Solsidan 5 A-B och Frans Malmrosgatan 42 A-B.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 4 garageplatser och 13 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok
2	1	10	11

Total tomtarea:	2 936	kvm
Total bostadsarea:	1 574	kvm
Total lokalarea:	35	kvm
Total garagearea:	120	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Avtalstid
Staffan Brisfors	35	Tillsvidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-30.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Företag	Uppdrag	Avtalstid
Telenor	Kabel-TV	
Telenor	Bredband	
Renva Städ	Städning	
Trelleborgs Energi	Elavtal avseende volym	
Trelleborgs Energi	Fjärrvärme	
Anticimex	Skadedjursbekämpning	
Gunnar Karlson	Serviceavtal ventilation	
Electrolux Laundry System Sweden	Serviceavtal tvättmaskiner	

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 471 kr (21 768 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (163 076 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-06-01 av Henda. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 213 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 132kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Relining	2008
Byte av tegelbalkar/fönsterbalkar	2012
Blästring av samtliga balkonger	2012
Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter	2012
Omfogning av hela fastigheten	2013
Ombyggnation runt sopstation	2014
Markarbete Frans Malmrosgatan, beläggning med nya stenar och rosplantering	2014
Nya yttertrappor på Solsidan, renovering av trapporna på F. Malmrosgatan	2014
Lagning av söndrig puts på husgrunden	2014
Luftkompressor installerad i källaren	2014
Fastighetsboxar	2015
Nya garageportar	2016
Parkeringsplatser målade	2016
Fiber installerad i fastigheten	2017
Byte till nya ljusarmaturer med rörelsesensorer i trappuppgångarna, vinden och källaren	2017
Takbyte	2020
Balkonger	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 28.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, el, vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 701	1 712	1 522	1 348
Resultat efter finansiella poster, tkr	-95	-259	-418	276
Förändring av underhållsfond	213	41	200	393
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-22	-14	-489	-46
Sparande kr/kvm	110	118	-84	216
Soliditet, %	-11	-10	-8	-9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 026	1 026	911	809
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	94	94	95
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	968	968	857	760
Lokalhyra kr/kvm	1 080	1 080	1 080	1 029
Driftkostnad kr/kvm	440	403	415	427
Energikostnad kr/kvm	315	253	250	247
Ränta kr/kvm	360	434	386	78
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	123	118	124	244
Skuldsättning kr/kvm	9 691	9 817	10 710	4 736
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	10 645	10 783	10 948	4 841
Räntekänslighet (%)	10	10	12	6
Snittränta, (%)	3.72	4.42	3.6	1.65

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 650	3 392 000	652 964	- 5 425 689	- 258 959
Disposition enligt föreningsstämma				-258 959	258 959
Avsättning till underhållsfond			213 000	-213 000	
Årets resultat					-95 383
Vid årets slut	40 650	3 392 000	865 964	- 5 897 648	- 95 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 684 648
Årets resultat före fondändring	- 95 383
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 213 000
Summa över/underskott	- 5 993 031

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 993 031
Totalt	- 5 993 031

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 602 620

1 607 178

Övriga rörelseintäkter

3

98 868

104 764

Summa rörelseintäkter

1 701 488

1 711 942

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-800 720

-879 951

Övriga kostnader

5

-104 513

-87 234

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-286 222

-286 222

Summa rörelsekostnader

-1 191 455

-1 253 407

RÖRELSERESULTAT

510 033

458 535

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 083

33 419

Räntekostnader och liknande resultatposter

-622 499

-750 913

Summa finansiella poster

-605 416

-717 494

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-95 383

-258 959

RESULTAT FÖRE SKATT

-95 383

-258 959

ÅRETS RESULTAT

-95 383

-258 959



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	13 867 006	14 153 228
Summa materiella anläggningstillgångar		13 867 006	14 153 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 867 006	14 153 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 713	2 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 388	41 705
Summa kortfristiga fordringar		75 101	44 183
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 442 197	1 487 235
Summa kassa och bank		1 442 197	1 487 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 517 298	1 531 418
SUMMA TILLGÅNGAR		15 384 304	15 684 646



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 650	40 650
Uppskrivningsfond		3 392 000	3 392 000
Underhållsfond		865 964	652 964
Summa bundet eget kapital		4 298 614	4 085 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 897 648	-5 425 689
Årets resultat		-95 383	-258 959
Summa fritt eget kapital		-5 993 031	-5 684 648
SUMMA EGET KAPITAL		-1 694 417	-1 599 034
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	11, 12	10 854 666	5 756 346
Summa långfristiga skulder		10 854 666	5 756 346
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 854 666	5 756 346
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 900 346	11 216 658
Leverantörsskulder		102 136	110 680
Skatteskulder		2 793	3 743
Övriga skulder		-200	697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	218 980	195 556
Summa kortfristiga skulder		6 224 055	11 527 334
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 224 055	11 527 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 384 304	15 684 646



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	510 033	458 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	286 222	286 222
Summa	796 255	744 757
Erhållen ränta	17 083	33 419
Erlagd ränta	-622 499	-750 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	190 839	27 263
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-30 918	22 295
Förändring av rörelseskulder	13 033	-54 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172 954	-4 652
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 998 666	5 390 000
Amortering av låneskulder	-11 216 658	-5 649 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-217 992	-259 496
Årets kassaflöde	-45 038	-264 148
Likvida medel vid årets början	1 487 235	1 751 383
Likvida medel vid årets slut	1 442 197	1 487 235



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	11-75 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

1 519 620

1 523 785

Hyresintäkter

Hyror lokaler

37 800

37 800

Hyror p-platser/garage

45 200

45 593

83 000

83 393

Totalt årsavgifter och hyror

1 602 620

1 607 178

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

5 898

4 333

Överlåtelseavgifter

1 470

6 925

Övriga intäkter

0

1 726

Kommunikation

91 500

91 780

98 868

104 764

Totalt övriga rörelseintäkter

98 868

104 764

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

61 180

49 056

Uppvärmning

378 689

307 727

Vatten och avlopp

104 188

81 234

Avfallshantering

28 641

27 880

Teknisk förvaltning

18 756

42 325

Serviceavtal

7 300

13 319

Snöröjning

0

17 945

Bredband

47 847

44 936

Kabel-TV

55 352

51 030

Abonnemang porttelefon/hisstelefon

1 260

943

Försäkringar

15 736

15 482

Förbrukningsmaterial

-2 555

1 520

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

43 856

41 710

760 249

695 107

Reparationer

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

8 646

8 250

VA & sanitet, installationer

0

13 518

Värme, installationer

9 025

0

El, installationer

22 801

0

40 471

21 768

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt

0

122 680

Ventilation, installationer

0

11 271

VA & sanitet, installationer

0

29 125

0

163 076

Totalt fastighetskostnader

800 720

879 951



Not 5. Övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

2025

2024

76 277

70 510

Revision

Revision

10 488

9 287

Kommunikation

Tele och post

3 806

3 730

Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

12 264

0

Kontorsmateriel och trycksaker

0

1 637

Bankkostnader

878

1 270

Övriga externa kostnader

800

800

13 942

3 707

Totalt övriga kostnader

104 513

87 234

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2025

2024

Avskrivningar

Byggnader

286 222

286 222

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

286 222

286 222

Not 7. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

17 369 000

17 369 000

Summa:

17 369 000

17 369 000



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	13 214 367	13 214 367
Mark	3 392 000	3 392 000
Utgående anskaffningsvärden	16 606 367	16 606 367
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 453 139	- 2 166 917
Årets avskrivning på byggnader	- 286 222	- 286 222
Utgående avskrivningar	-2 739 361	-2 453 139
Utgående redovisat värde	13 867 006	14 153 228
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 475 006	10 761 228
Mark	3 392 000	3 392 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	14 994 000	13 601 000
Taxeringsvärde mark	4 383 000	5 858 000
	19 377 000	19 459 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	19 129 000	19 200 000
Lokaler	248 000	259 000
	19 377 000	19 459 000
Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	59 388	41 705
Summa	59 388	41 705
Not 10. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	618 682	530 355
Transaktionskonto Swedbank	0	26 845
Transaktionskonto Swedbank	0	106 521
Placeringskonto SBAB	823 515	823 515
Summa	1 442 197	1 487 235
Not 11. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 900 346	11 216 658
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 854 666	5 756 346
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 755 012	16 973 004



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2030-03-25	3,40 %	5 648 654	5 762 328
Swedbank	2026-03-25	4,23 %	5 756 346	5 842 338
Swedbank	2030-03-25	3,40 %	5 350 012	5 368 338
Summa skulder till kreditinstitut			16 755 012	16 973 004
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 900 346	-11 216 658
			10 854 666	5 756 346

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	5 142	5 229
Förutbetalda intäkter	141 629	133 545
Upplupna revisionsarvoden	10 600	10 237
Upplupna driftskostnader	61 609	46 545
Summa	218 980	195 556



Underskrifter

Trelleborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-13

Nikola Vidas
Ordförande

Karin Andersson
Ledamot

Bo Delinder
Ledamot

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

Revelino revision AB
Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 14:39

SENT BY OWNER:

Andreas Nilsson • 10.04.2026 13:16

DOCUMENT ID:

BJg7hUIhbl

ENVELOPE ID:

ByJXn8U2-e-BJg7hUIhbl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN A V

l.pdf

18 pages

SHA-512:

dd2c35751477696b69c98f6dda5ff63e763bbddf7f4f7e9

197155d10ff72828acdca953a0049e9eee5029c742167b

773e2e848a6b35903da9318f6a8d11278f0

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
NIKOLA VIDAS	 Signed	10.04.2026 13:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/03/30)
	Authenticated	10.04.2026 13:32	Low	
KARIN ANDERSSON	 Signed	14.04.2026 05:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/05/18)
	Authenticated	10.04.2026 22:15	Low	
Bo Göran Delinder	 Signed	19.04.2026 12:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/08/24)
	Authenticated	19.04.2026 12:28	Low	
Jenny Anna-Maria Tobiaeson	 Signed	19.04.2026 14:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/11/10)
	Authenticated	19.04.2026 14:36	Low	

* 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 AVI, org.nr 747000-0204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen AVI 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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.

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 Bostadsrättsföreningen AVI 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 och 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 bostadsrättslagen.

Trelleborg dag som framgår av min elektroniska underskrift
Revelino Revision AB

Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 april 2026



Revisionsberättelse.pdf

(112165 byte)

SHA-512: cfe3d02c574419446d1f3ae48e467b9780de2
371b20b73034d85a348b99239a53149779c743889897a2
44194131119f3267821aa068520c594579dd66bc453f6

Underskrifter

2026-04-19 14:43:12 (CET)



Jenny Anna-Maria Tobiaeson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a575a9bbab2f8185a5b1002e13b63e8e6d133a0c9ee2606dec29b0d5eb19f8dba3cb5003877a21e92712c0aa7e41dce0411b536d424d10ae114a516f7278f030



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

