

Bostadsrättsföreningen

Ävägen 16

Org.nr: 769639-0637

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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	Linnea Ehrnlund
Ledamot	Linda Magnusson
Ledamot	Ida Kristiansson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

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

Valberedning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-02-05.

På stämman deltog 9 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att välja in en ny sekreterare till styrelsen eftersom den föregående skulle flytta från föreningen..

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Garantiservice av frånluftsvärmepumpar	Värmedynamik AB
OVK Besiktning	Broxvall Energi AB
Radonmätning	ACATRAIN Radonmätning AB
Energideklaration	Mälardalens Termografitjänst
Snöplogning	Ragnar Svensson Berga Nyberga
Sophämtning	Trosa kommun
Fiber	Trosa Fibernät
El och vatten	Vattenfall
Årlig service av brandsläckare och röklucka	Brandexpertern

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har ingen underhållsplan än, men har under slutet av år 2024 börjat arbetet med att ta in offerter för detta.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
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
Service av frånluftsvärmepumpar (8 st lgh)	2025

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Södra husby 5:34

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos IF. I försäkringsavtalet ingår bostadsrättstillägg.

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
Summa	18

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

Det har varit ett händelserikt år för föreningen och styrelsen har genomfört många viktiga projekt.

- Föreningen ingick i början av året ett serviceavtal med företaget Ventassistens för filterbyte av ventilationsfilter höst och vår för tio lägenheter i gula och grå huset. Övriga lägenheter har ett annat ventilationssystem och behöver inte ingå i avtalet. Filterbyte skedde i januari och i samband med det utfördes också en funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) för dessa tio lägenheter. Övriga fastighetskroppar behöver inte OVK-besiktigas förrän om tre år.
- Under våren utfördes under två månader en radonmätning med godkänt resultat. Under första halvan av året fortsatte även Trotab sitt arbete med efterbesiktning av alla lägenheter i föreningen, ett arbete som nu är klart.
- Under sommaren rengjordes alla altaner av respektive ägare. De lägenheter som vetter ner mot ån blir extra ansatta av löv som faller ner från träd, och var i stort behov av rengöring.
- Under hösten lät styrelsen genomföra en energideklaration. Den gråa längan och det röda huset fick sämre resultat än förväntat med tanke på att det är nybyggda huskroppar. Styrelsen har skickat ut ett mail till alla medlemmar med frånlufsvärmepumpar och påmint om hur viktigt det är att hålla rent pumpens filter. Styrelsen kommer även att fortsätta utforska om det finns någon annan orsak som kan bidra till den höga förbrukningen som de kan åtgärda. Om förbrukningen går att få ner så planerar styrelsen att genomföra en ny energideklaration som kan ge dessa huskropparna ett bättre betyg.
- Under året började även föreningen att hyra ut ett visst antal av sina besöksparkeringar till medlemmar som har behov av mer än en (1) parkering. Dessa är just nu fem parkeringar. Antalet besöksparkeringar har därför behövt minskas ner till en (1).
- De boende i gråa längan (16K-16N) har själva bekostat att anlita P&L Bygg och Totalservice för att bygga uteplatser på framsidan av sina lägenheter, med skiljeväggar mellan lägenheterna.

Ekonomi

I november 2024 hade styrelsen ett budgetmöte med vår ekonomiska förvaltare på AllaBrf. Där togs beslutet att vi nu äntligen törs sänka våra avgifter. Första kvartalet 2025 sänks avgifterna med 5%. Ekonomin ser stabil ut och styrelsen har god tilltro till att det kan komma att ske fler sänkningar av avgifterna under räkenskapsåret 2025.

Medlemsinformation

25 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelser skett.
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.
7 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 27

27 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 372	1 123	703	53
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 152	- 278	- 69	- 39
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	64	64	64	
Räntekänslighet	10.8	13.0	21	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	100	98	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 306	1 089	671	
Skuldsättning / kvm totalyta	14 060	14 205	14 349	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	14 060	14 205	14 349	
Energikostnad / kvm	278	264	225	
Sparande / kvm	254	78	107	
¹ 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- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 470 500	8 099 900	24 780	- 132 665	- 277 909	27 184 606
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			28 044	-28 044		0
Balanseras i ny räkning				- 277 909	277 909	0
Årets resultat					- 152 372	- 152 372
Belopp vid årets utgång	19 470 500	8 099 900	52 824	- 438 618	- 152 372	27 032 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 438 618
Årets resultat	- 152 372
Totalt	- 590 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 367
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 28 135
Balanseras i ny räkning	- 613 222
Totalt	- 590 990

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 371 971	1 122 887
Övriga rörelseintäkter		0	1 166

Summa rörelseintäkter		1 371 971	1 124 053
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-464 558	-348 677
Administration och förvaltning	4	-67 454	-40 485
Avskrivningar		-358 777	-358 777

Summa rörelsekostnader		-890 789	-747 939
-------------------------------	--	-----------------	-----------------

RÖRELSERESULTAT

		481 182	376 114
--	--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 565	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 119	-654 023

Summa finansiella poster		-633 554	-654 023
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-152 372	-277 909
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT		-152 372	-277 909
----------------------------	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT		-152 372	-277 909
-----------------------	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 , 6	41 480 713	41 839 490
Summa materiella anläggningstillgångar		41 480 713	41 839 490
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 480 713	41 839 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		36 343	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 228	17 091
Kundfordringar		240 387	240 690
Summa kortfristiga fordringar		299 958	257 781
Kassa och bank			
Kassa och bank		298 513	315 861
Summa kassa och bank		298 513	315 861
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		598 471	573 642
SUMMA TILLGÅNGAR		42 079 184	42 413 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		27 570 400	27 570 400
Fond för yttre underhåll		52 824	24 780
Summa bundet eget kapital		27 623 224	27 595 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-438 618	-132 665
Årets resultat		-152 372	-277 909
Summa fritt eget kapital		-590 990	-410 574
SUMMA EGET KAPITAL		27 032 234	27 184 606
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	14 644 980
Summa långfristiga skulder		0	14 644 980
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	14 644 980
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 496 300	0
Leverantörsskulder		168 839	213 134
Skatteskulder		53 158	32 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 653	338 142
Summa kortfristiga skulder		15 046 950	583 546
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 046 950	583 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 079 184	42 413 132

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		481 182	376 115
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		358 777	358 777
Summa		839 959	734 892
Erhållen ränta		4 565	0
Erlagd ränta		-638 119	-654 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		206 405	80 868
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-42 177	-108 790
Ökning av rörelseskulder		-32 896	218 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		131 332	190 576
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring låneskuld		-148 680	-148 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-148 680	-148 680
Årets kassaflöde		-17 348	41 896
Likvida medel vid årets början		315 862	273 964
Likvida medel vid årets slut		298 513	315 862

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

	2024	2023
Bostäder	1 346 845	1 122 404
Garage och p-platser	17 900	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 758	483
Övriga intäkter	468	0
	7 226	483
Totalt nettoomsättning	1 371 971	1 122 887

Hysesintäkter

Garage och p-platser

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Övriga intäkter

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	180 449	188 349
Vatten och avlopp	106 045	84 110
Sophämtning	38 344	35 215

324 838 307 674

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	6 375	0
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	12 000	0
Brandskydd	3 036	2 974
Radonmätning	6 113	0

27 524 2 974

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	0	1 587
Snöröjning/sandning	7 500	0

7 500 1 587

Distribuerade servicetjänster

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

Övriga driftkostnader

Försäkring	31 438	12 208
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 023	16 135

68 461 28 343

Underhåll

Underhåll	28 135	0
-----------	--------	---

Totalt operativ drift och underhåll

464 558 348 677

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	35 015	35 844
Extra ekonomisk förvaltning	27 428	604

62 443 36 448

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 681	0
Bankkostnader	1 930	3 191
Hyra lokal	600	0
Övriga kostnader	800	846

5 011 4 037

Totalt administration och förvaltning

67 454 40 485

Not 5. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	14 868 000	14 868 000
Summa:	14 868 000	14 868 000

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	35 877 655	35 877 655
Anskaffningsvärde mark	6 500 000	6 500 000
Utgående anskaffningsvärden	42 377 655	42 377 655
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 538 165	- 179 388
Årets avskrivningar	- 358 777	- 358 777
Utgående avskrivningar	-896 942	-538 165
Utgående redovisat värde	41 480 713	41 839 490
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 461 000	6 692 000
Taxeringsvärde mark	1 328 000	2 656 000
	16 789 000	9 348 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån 1, långfristig del	2025-06-30	3,354 %	14 496 300	14 644 980
Summa skulder till kreditinstitut			14 496 300	14 644 980
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 496 300	0
			0	14 644 980

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2025 kommer åtta stycken lägenheter (de i det röda huset och i den grå längan) få sina frånluftsvärmepumpar servade. Ett serviceavtal ingås med företaget Värmedynamik i Södertälje AB. Under året 2025 kommer styrelsen fortsätta med att ta in offerter för en underhållsplan. Vi kommer fortsätta med en vår- och en höststäddag som är obligatorisk för alla medlemmar.

Lånet förfaller 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.

Linnea Ehrnlund

Linda Magnusson

Ida Kristiansson

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

Anna Pettersson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 21:48

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 14.05.2025 09:36

DOCUMENT ID:

Sy7VQ0aWZgl

ENVELOPE ID:

H14Q06--lx-Sy7VQ0aWZgl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ävägen 1
6.pdf

15 pages

SHA-512:

ecef8057e12b1623ad6545277ede7a17c57f514554d48e
5f33f925fd870c8635f2ea7c08e5967083b950801633249
34b3c24b0478bd45df96fd2838867020410

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
LINDA MAGNUSSON linda_usk@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 09:51 14.05.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/05) IP: 91.128.150.76
IDA KRISTIANSSON ikristiansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 10:23 14.05.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/05) IP: 185.176.96.82
LINNEA EHRNLUND Linnea.ehrnlund@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 12:53 14.05.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/12) IP: 172.226.49.39
ANNA KRISTINA PETTERS SON pettersson.anna@rocketmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 21:48 22.05.2025 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/11) IP: 185.113.98.209

* 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