

# Årsredovisning

---

## *BRF Avestadalern*

769638-6692

Styrelsen för BRF Avestadalern får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Dalern 1 som byggdes 2021.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskyddsförsäkring, olycksfallsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

#### Styrelse, revisorer och valberedning valda för 2025

##### Styrelse

Birgitta Ericsson, ledamot och ordförande

Karin Wikberg, ledamot

Jenny Norrby, ledamot och sekreterare

Emma Norlander, ledamot

Lennart Andersson, ledamot och ekonomiansvarig (entledigad 2026-03-12)

##### Revisorer

Bertil Lexell, revisor

##### Valberedning

Elisabeth Andersson

Magnus Degerlund

Karin Göthberg

##### Förvaltning

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult.

##### Föreningsfrågor

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda möten varav fyra har genomförts digitalt.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 20 lägenheter.

Föreningens totala bostadsyta är 1 323. Arean är fördelad enligt följande:

8 st 4 rum och kök

4 st 3 rum och kök

8 st 2 rum och kök

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet är sammanlagt 9 027 000 kr.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren räknat från år 2021.

Årsavgiften höjdes med tio procent inför verksamhetsåret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2025-02-03 genomfördes ett medlemsmöte med information om de kvarstående åtgärds punkterna enligt besiktningsprotokollet. Flertalet punkter åtgärdades under våren. Brister i golv ersattes ekonomiskt. Kvarstående åtgärd som ska göras är dammbindning av betongytor. Detta kommer att ske under våren 2026.
- Föreningen bytte namn från Brf Hoppfullt boende Dalergränd till Brf Avestadalern. 2025-05-27 genomfördes en extrastämma för att fastställa namnbytet. Ändringarna i stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2025-07-24.
- Byte av försäkringsbolag till Trygg Hansa.
- Radonmätning påbörjades under december månad 2025 och kommer avslutas under januari 2026. Även inköp av tjänsten att upprätta en teknisk underhållsplan, injustering av värmen till lägenheterna samt fastighetsdrift beslutades under 2025 men påbörjas/genomförs dock i början av 2026.

### Medlemsinformation

Under året har det varit en lägenhetsöverlåtelse.  
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-07-24.  
Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket 2021-03-04.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 219 743	1 154 332	954 533	889 523
Resultat efter finansiella poster	-231 055	-299 777	-391 430	-286 464
Soliditet %	64	64	64	65
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	822	778	643	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99	99	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 723	9 871	9 802	
Sparande (kr) per kvadratmeter	122	76	17	
Räntekänslighet %	12	13	15	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	175	172	149	

### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Resultatet beror på föreningens stora avskrivningar som är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet och förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Utan avskrivningarna redovisar föreningen ett positivt resultat.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 240 000	80 000	-731 771	-299 777	26 288 452
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-299 777	299 777	0
Förändring av yttre fond		30 000	-30 000		0
Årets resultat				-231 055	-231 055
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 240 000</b>	<b>110 000</b>	<b>-1 061 548</b>	<b>-231 055</b>	<b>26 057 397</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 061 548
Årets resultat	-231 055
Yttre fonden	110 000
<i>Summa</i>	<i>-1 182 603</i>

*Förslag till disposition:*

Yttre fond innan avsättning	110 000
Avsättning till yttre fond	30 000
Balanseras i ny räkning	-1 322 603
<i>Summa</i>	<i>-1 182 603</i>

Enligt ekonomiska planen skall 30 000 kr avsättas till yttre fonden per år.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 219 743	1 154 332
Övriga rörelseintäkter		2 603	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 222 346</b>	<b>1 154 332</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-535 043	-467 646
Personalkostnader	4	–	-6 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-411 371	-411 371
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-946 414</b>	<b>-885 189</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>275 932</b>	<b>269 143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		196	172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 183	-569 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-506 987</b>	<b>-568 920</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-231 055</b>	<b>-299 777</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-231 055</b>	<b>-299 777</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-231 055</b>	<b>-299 777</b>

# BALANSRÄKNING

1

2025-12-31 2024-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	36 849 728	37 239 860
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	121 097	142 336
Övriga materiella anläggningstillgångar		3 350 000	3 350 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>40 320 825</i>	<i>40 732 196</i>

### Summa anläggningstillgångar

**40 320 825 40 732 196**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		7 247	9 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 914	14 050
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>18 161</i>	<i>23 151</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		196 209	318 719
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>196 209</i>	<i>318 719</i>

### Summa omsättningstillgångar

**214 370 341 870**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**40 535 195 41 074 066**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	27 240 000	27 240 000
Fond för yttre underhåll	110 000	80 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>27 350 000</i>	<i>27 320 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 061 548	-731 771
Årets resultat	-231 055	-299 777
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 292 603</i>	<i>-1 031 548</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 057 397</b>	<b>26 288 452</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 14 123 499	14 341 499
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 123 499</b>	<b>14 341 499</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 218 000	218 000
Leverantörsskulder	10 687	56 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 612	169 414
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>354 299</b>	<b>444 115</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40 535 195</b>	<b>41 074 066</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	275 932	269 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	411 371	411 371
- Avsättning till inre underhållsfond	-	-10 000
Erhållen ränta	196	172
Erlagd ränta	-507 183	-569 092
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>180 316</i>	<i>101 593</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	4 990	3 272
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-89 816	85 151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>95 490</b>	<b>190 016</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-25 660
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-25 660</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-218 000	-198 000
Övriga kort- eller långfristiga lån	-	272 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-218 000</b>	<b>74 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-122 510</b>	<b>238 356</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>318 719</b>	<b>80 363</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>196 209</b>	<b>318 719</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1. Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade sedan föregående år.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

	År
Byggnader och mark	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt*

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter*

*Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:*

*Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll*

*Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter*

*Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt*

*Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Månadsavgifter	1 212 437	1 146 957
	Elförbrukning motorvärmare	7 284	7 361
	Öres- och kronutjämnig	22	14
	<b>Summa</b>	<b>1 219 743</b>	<b>1 154 332</b>

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Elavgifter	49 227	43 218
	Motorvärmarestyrning	3 300	3 725
	Värmeavgifter	164 163	182 100
	Vatten/avlopp	41 265	28 838
	Renhållning och sophämtning	31 584	40 226
	Löpande underhåll	66 106	4 724
	Kabel TV	26 892	25 632
	Fastighetsförsäkring	27 320	26 115
	Sotning	37 500	22 363
	Snöröjning och sandning	7 375	15 675
	Fastighetsavgift	-2 050	2 050
	Övriga fastighetskostnader	31 404	33 741
	Redovisningstjänster	30 782	29 655
	Revisorsarvode	3 750	3 125
	Bankkostnader	4 410	-
	Övriga externa kostnader	12 016	6 459
	<b>Summa</b>	<b>535 044</b>	<b>467 646</b>

Not 4	Personalkostnader	2025	2024
	Vicevärdsarvode	-	5 600
	Sociala avgifter	-	572
	<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>6 172</b>

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	38 525 660	38 500 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	25 660
	Utgående anskaffningsvärden	38 525 660	38 525 660
	Ingående avskrivningar	-1 285 800	-895 668
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-390 132	-390 132
	Utgående avskrivningar	-1 675 932	-1 285 800
	<b>Redovisat värde</b>	<b>36 849 728</b>	<b>37 239 860</b>
	Byggnader	8 200 000	7 400 000
	Mark	827 000	578 000

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	186 145	186 145
	Utgående anskaffningsvärden	186 145	186 145
	Ingående avskrivningar	-43 809	-22 571
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-21 239	-21 239
	Omräkningsdifferenser	-	1
	Utgående avskrivningar	-65 048	-43 809
	<b>Redovisat värde</b>	<b>121 097</b>	<b>142 336</b>

Not 7	Långfristiga skulder	Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
	Bergslagslån 1 år	3,490%	20260630	50 000	4 825 000
	Bergslagslån 4 år	3,390%	20250630	50 000	4 837 500
	Bergslagslån 2 år	4,040%	20250330	70 000	4 455 000
	Bergslagslån 2 år	5,620%	20250330	48 000	224 000
	Summa				14 341 500
	Varav kortfristig del				218 000
	Varav långfristig del				14 123 500
	Varav förfaller om mer än 5 år				13 251 500

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 760 000	14 760 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-05

*UNDERSKRIFTER*

Avesta

Birgitta Ericsson

Jenny Norrby

Karin Wikberg

Emma Norlander

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-07-10



Bertil Lexell  
Revisor