

# Årsredovisning

---

## *Brf Asken i Karlsborg*

766600-0943

Styrelsen för Brf Asken i Karlsborg 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 - 12
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Karlsborg.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1943 på fastigheten Asken 3 i Karlsborg som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns ett hus med 5 ingångar med adresserna Storgatan 2-10.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta) enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår moment styrelseansvar.

Fastigheten innehåller 32 lägenheter med en bostadsyta på 1732 kvm.  
Taxeringsvärde 18964011 kr

Årsavgiften höjs med 7,5 % för år 2026.

Föreningen har gjort följande investeringar i fastigheten

År 1985 gjordes en stor ROT renovering enligt nedanstående

Nya fönster monterades.

Trapphusen målades och nya godkända lägenhetsdörrar monterades.

I köken byttes snickerierna samt nya vitvaror installerades.

Dörrarna inne i lägenheterna byttes.

Avloppsstammarna byttes ned till källargolv.

Kallvattenledningar byttes.

Badrummen renoverades. Porslin och blandare byttes.

Nya gruppcentraler monterades och elledningar byttes.

Nya ytterdörrar samt skärmtak monterades.

Samtliga lägenheter målades och fick nya golvytor.

Lägenheterna fick en annan planlösning där bland annat badrummen blev större.

Ny golvbeläggning i tvättstugan.

Ny tvättmaskin, städskåp och avfuktningssaggat monterades i tvättstugan

Ny spisfläkt monterades i köken.

Då byggdes även en balkong i trä till bostadsrätterna på bottenplan. Den är idag ersatt av de inglasade balkongerna.

När renoveringen av bostadsrätten gjordes fick medlemmen bo i en evakueringslägenhet.

Avloppsstammen under källargolvet är bytt. Årtal okänt

Inglasade balkonger (2011)

Byte av plåtar runt fönstren (2018)

Renovering av källargång samt installerat ny belysning i trapphus, källargång samt i tvättstuga och hobbyrum.

Nytt tak. (2021)

Fastighetens innergård har rustats upp med nya plattgångar samt nya planteringar (2025)

Föreningen har aktuell underhållsplan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens Innergård har renoverats med nya lampor , nya plattgångar och liknande.

Under året har en underhållsplan införskaffats med hjälp av HSB.

Nytt datasystem för hantering hyror och pantsättningar har införskaffats.

Kostnaderna för dessa inköp samt ett antal kostnader utöver budget har påverkat föreningens resultat negativt.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2025 på Bistron Karlsborg. På stämman deltog 8 medlemmar varav 8 var röstberättigade.

Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jesper Ryberg ordförande

Per-Arne Brodén vice ordförande

Kerstin Siderud ledamot

Robert Johansson ledamot

Andreas Nilsson ledamot

Robin Karlsson ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledmöterna Jesper Rydberg, Andreas Nilsson samt Robin Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 7 styrelseammanträden.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av Per-Arne Brodén, Jesper Ryberg samt Thomas Nilsson (extern firmatecknare) två i förening.

Vicevärd/kassör har varit Thomas Nilsson.

Fastighetsskötare har varit Krister Nyberg.

Revisor har varit Ann-Britt Westman och Ann Charlotte Edén Kindbom

Intresset bland medlemmarna att ingå i valberedning har varit obefintligt. Arbetet utförs av styrelse ihop med vicevärden

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2501-2512</b>	<b>2401-2412</b>	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>
Nettoomsättning	1 706	1 625	1 627	1 565
Resultat efter finansiella poster	14	135	130	260
Soliditet %	28	27	25	24
Sparande (kr) per kvadratmeter	167	261	281	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 294	3 429	3 561	
Årsavgift i kr per kvm (snitt)	982	938	938	904
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 294	3 429	3 561	3 694

Räntekänslighet	3,36	3,66	3,79
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	212	195	181

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Förlags- insatser</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	43 770	-835	808 635	1 322 582	134 534
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				134 534	-134 534
Avsättning yttre fond			70 000	-70 000	
Årets resultat					13 792
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 770</b>	<b>-835</b>	<b>878 635</b>	<b>1 387 116</b>	<b>13 792</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	1 387 116
Årets resultat	13 792
<i>Summa</i>	<i>1 400 908</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning yttre fond	70 000
Balanseras i ny räkning	1 330 908
<i>Summa</i>	<i>1 400 908</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter	2	1 706 485	1 625 182
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 706 485</b>	<b>1 625 182</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-853 885	-641 863
Personalkostnader	4	-328 989	-305 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-275 619	-317 328
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 458 493</b>	<b>-1 264 782</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>247 992</b>	<b>360 400</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		983	5 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 183	-231 269
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-234 200</b>	<b>-225 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 792</b>	<b>134 534</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 792</b>	<b>134 534</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>13 792</b>	<b>134 534</b>

# BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	7 050 800	7 052 816
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	8 253	23 304
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>7 059 053</i>	<i>7 076 120</i>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 059 053</b>	<b>7 076 120</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar (förskottsbetalda)		-93 718	-99 993
Övriga fordringar	8	4 189	1 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 505	30 351
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>3 976</i>	<i>-68 531</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 204 352	1 406 635
<i>Summa kassa och bank</i>	9	<i>1 204 352</i>	<i>1 406 635</i>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 208 328</b>	<b>1 338 104</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 267 381</b>	<b>8 414 224</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 770	43 770
Avgår egen lägenhet		-835	-835
Yttre fond		878 635	808 635
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>921 570</i>	<i>851 570</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 387 116	1 322 582
Årets resultat		13 792	134 534
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 400 908</i>	<i>1 457 116</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 322 478</b>	<b>2 308 686</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	10	2 737 500	2 387 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 737 500</b>	<b>2 387 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 968 000	3 548 000
Leverantörsskulder		88 730	71 933
Skatteskulder		15 558	3 481
Övriga skulder	12	46 904	10 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	88 211	83 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 207 403</b>	<b>3 718 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 267 381</b>	<b>8 414 224</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01  
2025-12-31

## Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	247 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	275 619
Erhållen ränta	983
Erlagd ränta	-234 083
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>290 511</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-3 242

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **287 269**

## Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-258 552
---	----------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-258 552**

## Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-230 000
--------------------------------	----------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-230 000**

**Årets kassaflöde** **-201 283**

**Likvida medel vid årets början** **1 405 635**

**Likvida medel vid årets slut** **1 204 352**

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2023:

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Rotnovering	2	50
Nytt tak	2	50
Inglasade balkonger	2	50
Markanläggning ,gräsarmering asafaltering och liknande	5	20
Fastighetsinventarier	20	5

### Not 2 Nettoomsättning

2025

2024

Bostadsavgifter	1 700 485	1 620 182
Förrådshyra	6 000	5 000
Summa	<b>1 706 485</b>	<b>1 625 182</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

2025

2024

Fjärrvärme	216 663	196 877
El för belysning	45 390	34 798
Vatten och avlopp	105 677	106 662
Renhållning	43 561	37 680
Trappstädning +fönsterputs	3 041	31 437
Reparation av fastighet	52 309	8 516
Fastighetsskatt	56 892	40 839
Fastighetsförsäkring	25 473	28 299
Kabel TV	42 240	39 160
Styrelsearvoden	64 300	47 500
Revisionsarvoden	8 000	8 000
Underhållspalan	42 500	0
Datasystem Vitec	32 526	0
Övriga kostnader	115 313	62 095
Summa	<b>853 885</b>	<b>641 863</b>

Not 4	Personalkostnader	2025	2024
	Lön kollektivanställda	129 110	119 273
	Lön övriga	146 288	140 700
	Sociala avgifter	48 323	40 589
	Övriga personalkostnader	1 118	5 029
	<b>Summa</b>	<b>324 839</b>	<b>305 591</b>

Not 5	Avskrivningar	2025	2024
	Avskrivning byggnad	125 172	125 172
	Avskrivning markanläggning	18 307	11 755
	Avskrivning balkonger	87 889	84 873
	Avskrivning fastighetsinventarier	15 051	66 328
	Avskrivning tak	29 200	29 200
	<b>Summa</b>	<b>275 619</b>	<b>317 328</b>

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 829 511	12 829 511
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	258 552	–
	Utgående anskaffningsvärden	13 088 063	12 829 511
	Ingående avskrivningar	-5 776 695	-5 525 695
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-260 568	-251 000
	Utgående avskrivningar	-6 037 263	-5 776 695
	<b>Redovisat värde</b>	<b>7 050 800</b>	<b>7 052 816</b>

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	529 749	529 749
	Utgående anskaffningsvärden	529 749	529 749
	Ingående avskrivningar	-506 445	-440 117
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-15 051	-66 328
	Utgående avskrivningar	-521 496	-506 445
	<b>Redovisat värde</b>	<b>8 253</b>	<b>23 304</b>

Not 8	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	4 189	1 111
	Förutbetalad försäkring	31 005	30 351
	Fordran Länsförsäkringar	62 500	0
	Summa	<b>97 694</b>	<b>31 462</b>

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Plusgirokonto	61 263	62 563
	Nordea	297 833	297 833
	Handelsbanken	844 350	1 046 238
	Summa	<b>1 203 446</b>	<b>1 406 634</b>

Not 10	Övriga långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek 2 år 3,33 % villkorsändringsdag 270930	500 000	0
	Stadshypotek 3 år 4,4 % villkorsändringdag 20271230	2 237 500	2 387 500
	Summa	<b>2 737 500</b>	<b>2 387 500</b>

Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek 1 år 3,23 %	2 968 000	3 008 000
	Stadshypotek 2 år 5,38 %	0	540 000
	Summa	<b>2 968 000</b>	<b>3 548 000</b>

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Personalens källskatt	28 900	8 500
	Sociala avgifter	17 796	2 311
	Särskild löneskatt	208	119
	Summa	<b>46 904</b>	<b>10 930</b>

Not 13	Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter samt inre fond	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupen semesterlön	24 750	21 000
	Sociala avg. semesterlön	2 500	2 100
	Revisionsarvode	8 000	8 000
	Inre fond	49 261	47 974
	Upplupna räntekostnader	3 700	4 800
	Summa	<b>88 211</b>	<b>83 874</b>

Not 14	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

## UNDERSKRIFTER


Karlsborg


  
Jesper Ryberg  
260511

  
Per-Arne Brodén  
260515


  
Robert Johansson  
260511

  
Kerstin Siderud  
260511

  
Andreas Nilsson  
260511

  
Robin Karlsson  
260513

Vår revisionsberättelse har lämnats 26-05-12

  
Ann-Charlotte Edén Kindbom  
Av föreningen vald revisor

  
Ann-Britt Westman  
Av föreningen vald revisor