

Årsredovisning

för

Brf Asken

718500-0424

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Asken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Eventuella uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan.

Föreningen är försäkrad i Länsförsäkringar Södermanland.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1954-11-19. Nuvarande stadgar uppdaterades: 2019-01-21.

Medlemsantalet var 77 (77) stycken per 2025-12-31.

Föreningen har sitt säte i Katrineholm.

Renoveringar under åren

1999	Stambyte och renovering av balkonger
2010	Upprustning av tvättstuga
2011	Nya fönster, säkerhetsdörrar, garageportar samt renovering av trapphus
2019	Radonmätning och obligatorisk ventilationskontroll
2022	Fläktbyte och övriga ventilationsåtgärder
2022	Iordningställande av två parkeringsplatser med laddstolpe
2022	Takbyte på samtliga fastigheter
2024	Passersystem till alla entrédörrar

Styrelsen och revisor

Styrelse

Ordförande	Yasemin Seinkaya
Vice ordförande	Kristoffer Borg
Sekreterare	Karl Halonen
Ledamot	Saeed Al Maaz
Ledamot	Elias Tsegaye
Suppleant	Helén Axelsson

Revisor

Förtroendevald	Arne Ericsson
----------------	---------------

Valberedning

Majvor Andersson
Berit Hansen
Jimmy Persson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter- två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) stycken protokollförda styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har godkänt fem (fyra) stycken lägenhetsöverlåtelse under året.

Väsentliga händelser under året

Bredband

Gruppabonnemanget för bostadsföreningen är nu klart och projektet har genomförts med gott resultat. Abonnemanget hos Kalejdo startade 1 januari 2026 och ger samtliga hushåll 250/250 Mbit/s. Lösningen har visat sig vara lönsam för alla boende.

IPTV

Grundarbetet för IPTV genomfördes i samband med bredbandsprojektet. Aktivering sker 1 juli 2026.

Vatten

Sörmlandsvatten har bytt ut sina vattenmätare mot digitala vattenmätare.

Under 2025 har vi haft problem med varmvatten, där temperaturen under en viss period var för hög. Vattenregleringen var trasig och har nu bytts ut. I samband med detta fick styrelsen kännedom om att våra varmvattenanläggningar är ålderstigna och behöver bytas ut inom 2-4 år.

Miljöhus

Bostadsrättsföreningens nuvarande miljölokal var inte godkänt av Sörmlandsvatten, vilket ledde till att styrelsen började söka alternativa lösningar. Styrelsen har beslutat att bygga ett nytt miljöhus mellan Kyrkogatan 7 och 9, på platsen där matavfallskärnen står idag. Arbetet med att ta in offerter pågår och miljöhuset beräknas vara färdigt under vecka 32, 2026.

Radonmätning

En radonmätning utfördes under 2025. Den första mätningen visade att fem lägenheter hade avvikelser som påverkade luftcirkulationen. Efter genomförda anpassningar godkändes mätresultatet, vilket visar att åtgärderna haft önskad effekt.

Fastigheter

Fastighetsbeteckning	Kv Asken nr 10, 11 och 12.
Adress	Kyrkogatan 7 A-C, 9 A-C, Gersnäsgratan 5 A & B
Byggår	1955
Lägenhetsfördelning	70 stycken lägenheter fördelade i tre bostadshus
Total Yta	4 244 m ²
Parkering Garage	27 platser
Parkering P-plats	9 platser
Mark	Äganderätt

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 989	2 824	2 745	2 698	2 498
Resultat efter finansiella poster	-155	-44	50	-201	71
Soliditet (%)	22	23	23	23	28
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	633	596	576	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 661	2 702	2 685	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 661	2 702	2 685	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	97	107	117	0	0
Räntekänslighet	4	4	4	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	307	273	266	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	86	86	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, detta innebär jämförelsetal innan 2023 ej är jämförbara.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 281	1 602 606	1 861 923	-43 764	3 580 046
Disposition av föregående års resultat:			-43 764	43 764	0
Avsättning fond		104 817	-104 817		0
Årets resultat				-154 972	-154 972
Belopp vid årets utgång	159 281	1 707 423	1 713 342	-154 972	3 425 074

Upplysning vid förlust

Vi vill informera er om att föreningens ekonomiska resultat för det senaste året har varit negativt. Detta innebär att intäkterna inte har täckt föreningens kostnader, vilket har resulterat i ett underskott.

Detta mindre underskott beror främst på ökade avskrivningar samt kostnader av engångskaraktär för innevarande år. Det negativa resultatet återspeglar alltså inte en faktisk förlust i den dagliga verksamheten, utan en teknisk justering för att återspegla värdeminskningen av våra tillgångar över tid. Föreningen har en god ekonomi vilket också framgår av årets kassaflödesanalys.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel :

balanserad vinst	1 713 343
årets förlust	-154 972
	1 558 371
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna 0,3% av taxvärde	147 219
i ny räkning överföres	1 411 152
	1 558 371

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2, 3	2 988 742	2 824 374
Övriga rörelseintäkter	4	24 353	170 207
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 013 095	2 994 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-2 040 814	-1 857 120
Övriga externa kostnader	6	-216 966	-259 135
Personalkostnader	7	-98 713	-121 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8, 9	-498 555	-498 555
Summa rörelsekostnader		-2 855 048	-2 736 350
Rörelseresultat		158 047	258 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 566	27 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 585	-329 279
Summa finansiella poster		-313 019	-301 995
Resultat efter finansiella poster		-154 972	-43 764
Resultat före skatt		-154 972	-43 764
Årets resultat		-154 972	-43 764

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	13 152 422	13 582 896
Inventarier, verktyg och installationer	9	432 412	500 493
Summa materiella anläggningstillgångar		13 584 834	14 083 389
Summa anläggningstillgångar		13 584 834	14 083 389
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	31 067
Övriga fordringar		60 131	62 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 020	195 542
Summa kortfristiga fordringar		167 151	288 914
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 604 510	1 382 899
Summa kassa och bank		1 604 510	1 382 899
Summa omsättningstillgångar		1 771 661	1 671 813
SUMMA TILLGÅNGAR		15 356 495	15 755 202

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 281	159 281
Fond för yttre underhåll		1 707 423	1 602 606
Summa bundet eget kapital		1 866 704	1 761 887
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 713 343	1 861 923
Årets resultat		-154 972	-43 764
Summa fritt eget kapital		1 558 371	1 818 159
Summa eget kapital		3 425 075	3 580 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	4 683 860	10 425 187
Summa långfristiga skulder		4 683 860	10 425 187
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	6 610 987	1 045 500
Leverantörsskulder		205 345	37 838
Skatteskulder		14 243	23 854
Övriga skulder		0	247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	416 985	642 530
Summa kortfristiga skulder		7 247 560	1 749 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 356 495	15 755 202

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	158 047	258 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	498 555	498 555
Erhållen ränta	14 608	25 741
Erlagd ränta	-329 515	-327 737

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

341 695 454 790

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	31 067	-24 805
Förändring av kortfristiga fordringar	84 315	-62 399
Förändring av leverantörsskulder	167 506	-73 187
Förändring av kortfristiga skulder	-227 132	71 417

Kassaflöde från den löpande verksamheten

397 451 365 816

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-507 006
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -507 006

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	238 000
Amortering av lån	-175 840	-165 840

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-175 840 72 160

Årets kassaflöde

221 611 -69 030

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 382 899	1 451 929
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 604 510 1 382 899

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider i år:

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten (från och med 2023)	100
Takbyte	40
Fönster och dörrbyten	40
Stambyten och balkonger	40
Frånluftsfläktar	20
Inventarier och installationer	5-10

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 884 624	2 729 698
Bilplats	11 860	11 940
Garage	82 412	81 675
Laddstolpar - Förbrukning	9 771	987
Öresutjämning	76	73
	2 988 743	2 824 373

Not 3 Årsavgifter

	2025	2024
Månadsavgifter	2 687 095	2 530 427
El	197 529	199 272
	2 884 624	2 729 699

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga erhållna intäkter	19 453	87 532
Försäkringsersättningar	0	51 708
Övriga rörelseintäkter	4 900	30 967
	24 353	170 207

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
EL	207 058	175 517
Värme	737 481	659 603
VA och avlopp	359 836	325 598
TV Bredband	101 708	89 015
Renhållning	111 138	96 335
Snöröjning	17 185	27 874
Reparation och underhåll av fastighet	126 322	123 895
Fastighetsskatt	124 122	110 757
Fastighetsförsäkringspremier	75 584	67 099
Löpande Fastighetsskötsel	118 400	119 447
Trappstädning	61 980	61 980
	2 040 814	1 857 120

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Försäkringsskada	0	51 708
Serviceavtal	22 868	16 518
Föreningsstämma/ Styrelsemöte	15 334	26 119
Övriga föreningskostnader	34 450	8 677
70 års jubileum	0	23 792
Ekonomisk förvaltning	65 426	62 320
Datakommunikation	1 448	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	1 692	1 253
Bankkostnader	6 177	4 268
Advokat- och rättegångskostnader	0	64 480
Övriga externa tjänster (OVK)	69 571	0
	216 966	259 135

Not 7 Personal

	2025	2024
Arvoden, löner och andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar	74 500	93 083
Sociala kostnader	24 213	28 457
Summa	98 713	121 540

2024) Personalkostnaderna inkluderar lön, styrelsearvoden, valberedning samt revisorsarvode.
I personalkostnaden ingår även arvode till artister på 70-års jubileum med 6 000 kr + soc.avg.

Not 8 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	19 096 383	19 096 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 096 383	19 096 383
Ingående avskrivningar	-5 513 487	-5 083 013
Årets avskrivningar	-430 474	-430 474
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 943 961	-5 513 487
Utgående redovisat värde	13 152 422	13 582 896
Taxeringsvärden byggnader	38 392 000	25 281 000
Taxeringsvärden mark	10 681 000	9 658 000
	49 073 000	34 939 000
Bokfört värde byggnader	12 996 322	13 426 796
Bokfört värde mark	156 100	156 100
	13 152 422	13 582 896

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	738 176	231 170
Inköp	0	507 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	738 176	738 176
Ingående avskrivningar	-237 683	-169 602
Årets avskrivningar	-68 081	-68 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 764	-237 683
Utgående redovisat värde	432 412	500 493

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 294 847 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder som ska betalas senare än fem år	10 415 647	10 393 487
	10 415 647	10 393 487
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 610 987	1 045 500
	6 610 987	1 045 500

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 153010	2,02	2027-01-30	655 172	759 172
Stadshypotek 180856	4,18	2030-09-01	1 608 000	1 608 000
Stadshypotek 324080	2,46	2026-06-30	1 956 480	1 956 480
Stadshypotek 324081	3,69	rörligt	489 600	489 600
Stadshypotek 353838	3,88	2026-06-30	1 113 275	1 125 151
Stadshypotek 354723	4,18	2030-09-01	193 000	193 000
Stadshypotek 371005	3,71	2025-09-30	152 060	153 848
Stadshypotek 348512	1,47	2026-06-30	2 697 844	2 726 020
Stadshypotek 353332	3,16	2027-04-30	1 602 416	1 622 416
Stadshypotek 354724	4,18	2030-09-01	599 000	599 000
Stadshypotek 320049	3,06	2026-06-01	141 000	151 000
Stadshypotek 369376	3,06	2026-06-01	87 000	87 000
			11 294 847	11 470 687

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	11 612 000	11 612 000
	11 612 000	11 612 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	32 254	32 911
Upplupna intäkter	205 633	268 896
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 098	240 222
Uppskattade arvoden inkl sociala avgifter	97 000	100 500
	416 985	642 529

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

KATRINEHOLM 2026-04-07



Yasemin Serinkaya
Ordförande



Kristoffer Borg



Elias Tsagaye



Karl Halonen



Saeed Al Maaz

Katrineholm 20260408



Arne Ericsson
Förtroendevald

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Asken, org.nr 718500-0424

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Asken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför vi tillstyrker,

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs ✓

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker,

- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret ✓

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-08.

Katrineholm 2026 04 08

Arne Ericsson



Föreningsrevisor

