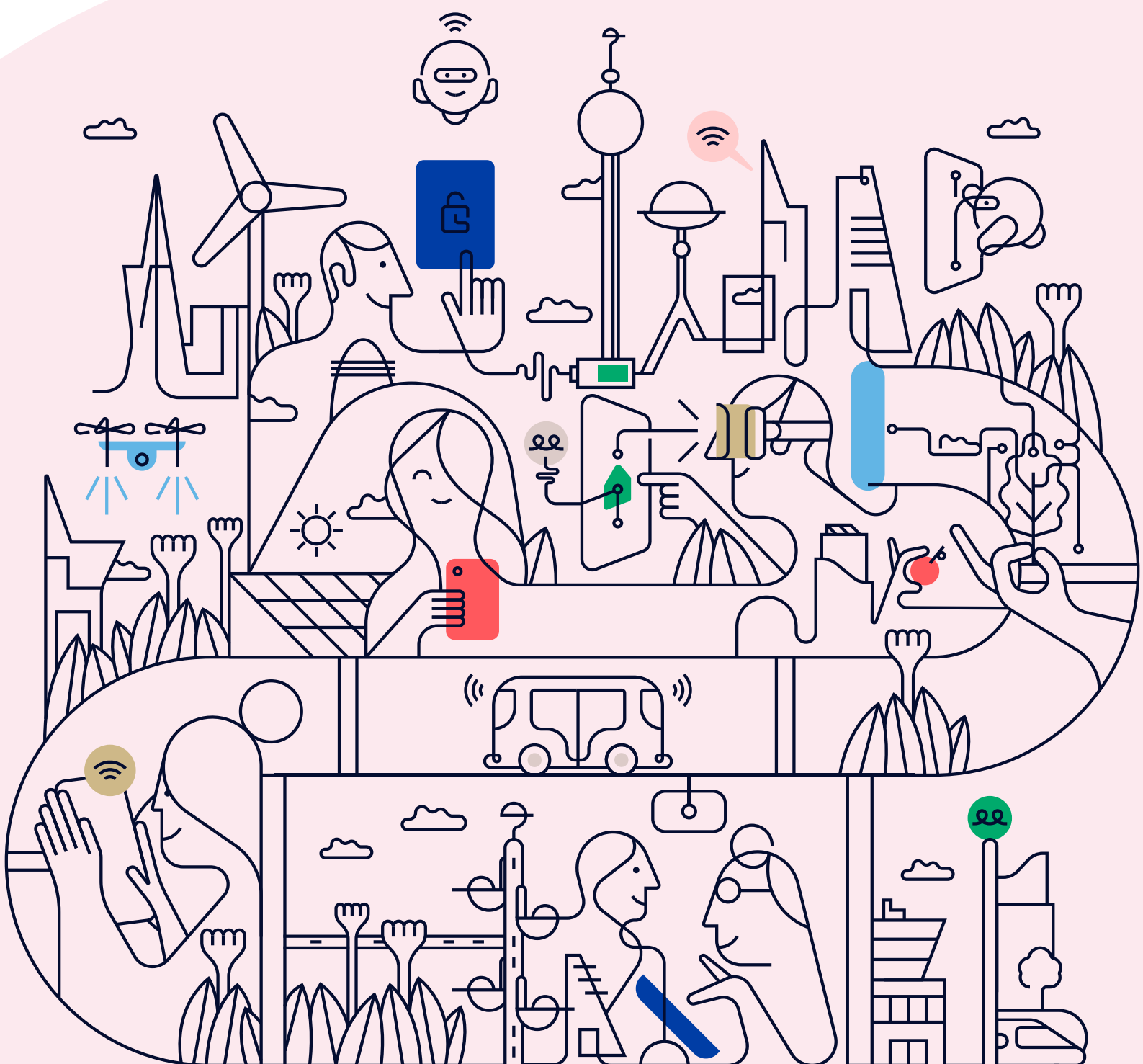




Välkommen till årsredovisningen för Brf Askungen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balen 1	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätterna / Folksam ömsesidig sakförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 41 bostadsrätter om totalt 2 584 kvm och 3 lokaler om 417 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 001 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Blomberg	Styrelseledamot
Isabelle Nordin	Suppleant
Maria Johansson Grinde	Suppleant
Mikael Boman	Styrelseledamot
Vilhelm Borelius	Styrelseledamot
Mona Livholts	Ordförande

Valberedning

Oliver Friberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Lindblom Revisor Geflerevisorerna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2010	●	Fasadrenovering
2014	●	Takunderhåll (byte trasiga takpannor)
2015	●	Målning takplåt Nytt ventilationssystem förskola Ny värmeundercentral Byggande av föreningslokal
2016	●	Stamspolning
2017	●	Ventilation lägenheter (OVK) Uppgradering el i trapphus och källare Reparation av hissar
2018	●	Ventilationsarbeten Takvätt inkl. mossbekämpning
2019	●	Renovering av entré- och gårdsdörrar
2019-2020	●	Fönsterrenovering inkl. byte till energiglas
2020	●	Energideklaration
2021	●	Renovering av källarlokal - FHG 5 Anläggning av trädgård Stamspolning Våtrumsbesiktning Radonmätning
2022	●	Reparation av hissdörrar - FHG 5 & 7
2023	●	Besiktning av tak Tvättstugor: service av maskinpark Kontroll av stamrör inkl. stamspolning

- 2024** ● Byte till LED-belysning i trapphus, lokaler, källare
Montering av branddörr till förskolan
Rengöring ventilationskanaler, godkänd OVK
- 2025** ● Serviceunderhåll hissar
Barnvagnsskena i källartrappa för ökad tillgänglighet
Tvättstugor: service av maskinpark
Takunderhåll: Klimatsäkrande åtgärder takterrass (en takterrass)
- 2026** ● Serviceunderhåll styrskoskena hiss FGH 5

Planerade underhåll

- 2025** ● Fönstermålning: åtgärder efter garantibesiktning 2024
- 2026** ● Energieffektvisering: avgasningspaket, byte stamregler & radiatorv
Takunderhåll: förstärkning taknock & ventilationsskorstenar
Tvättstuga: energieffektivisering vid byte av fläkt samt åtgärda avrinningsränna FGH 5
Takunderhåll: Klimatsäkrande åtgärder takterrass (en eller två)
Avlopp: filmning avloppledningar bottenplatta

De planerade åtgärder i underhållsplanen kan i viss mån förändras beroende på uppdatering av behovet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum och Ellevio
Energi och värme	Energispar
Fastighetsskötsel	Driftia
Fjärrvärme	Sthlm Exergi
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Städning	Anders Lindberg Städservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från 1 januari 2025 höjdes avgifterna med 5%.

Under 2025 har två av föreningens lån lagts om, se information om löptid i lånenoten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Brf Askungen arbetar sedan 2024 utifrån en hållbarhetspolicy med målsättning att främja ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Arbetet har inneburit en ökad kunskap och medvetenhet om åtgärder för klimatanpassad fastighetsförvaltning och stärkande av det långsiktiga ansvaret för trygg ekonomisk förvaltning av fastighetens underhåll, skötsel, drift och energiförbrukning. En prioritering under 2025 har varit att förbereda främjandet av lösningar för tillförlitlig förnybar energi samt att utvärdera inköp från leverantörer utifrån hållbarhetsaspekter så som lokala leverantörer, leverantörers miljöarbete samt miljömärkta produkter. Den sociala hållbarheten har främjats genom anordnande av föreningsdagar och arbetsgrupper för gemensamt ansvarstagande för en trygg, jämlik och inkluderade boendemiljö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 071 182	2 852 175	2 632 839	2 448 173
Resultat efter fin. poster	55 631	-189 844	449 285	458 666
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	4 039 156	3 304 091	2 455 957	1 527 323
Taxeringsvärde	134 307 000	132 068 000	132 068 000	132 068 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	785	716	656	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,9	63,6	62,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 589	8 858	8 891	8 924
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 264	7 491	7 519	7 547
Sparande / kvm totalyta, kr	200	102	267	243
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	26	26	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	186	151	134
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	43	29	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	255	206	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,51	1,27	-
Räntekänslighet (%)	10,94	12,37	13,56	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	42 553 501	-	-	42 553 501
Fond, yttre underhåll	3 304 091	-222 935	959 000	4 039 156
Balanserat resultat	-4 855 887	-189 912	-959 000	-5 780 864
Årets resultat	-189 912	189 912	55 631	55 631
Eget kapital	40 811 793	0	55 631	40 867 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 821 864
Årets resultat	55 631
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-959 000
Totalt	-5 725 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	273 661
Balanseras i ny räkning	-5 451 572

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 071 183	2 852 175
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 609
Summa rörelseintäkter		3 071 183	2 856 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 961 116	-1 884 447
Övriga externa kostnader	9	-193 097	-239 028
Personalkostnader	10	-5 240	-107 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 092	-271 092
Summa rörelsekostnader		-2 430 545	-2 502 145
RÖRELSERESULTAT		640 637	354 639
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 699	21 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-593 706	-565 736
Summa finansiella poster		-585 007	-544 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		55 631	-189 844
Skatt		0	-68
ÅRETS RESULTAT		55 631	-189 912

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	60 205 373	60 476 465
Summa materiella anläggningstillgångar		60 205 373	60 476 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 205 373	60 476 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		239 326	230 687
Övriga fordringar	13	39 310	36 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	87 621	81 630
Summa kortfristiga fordringar		366 257	348 701
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	67 114	67 114
Summa kortfristiga placeringar		67 114	67 114
Kassa och bank			
Kassa och bank		289 145	202 140
SBC klientmedel i SHB		2 484 370	3 096 204
Summa kassa och bank		2 773 515	3 298 344
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 206 886	3 714 159
SUMMA TILLGÅNGAR		63 412 259	64 190 624

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 553 501	42 553 501
Fond för yttre underhåll		4 039 156	3 304 091
Summa bundet eget kapital		46 592 657	45 857 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 780 864	-4 855 887
Årets resultat		55 631	-189 912
Summa fritt eget kapital		-5 725 233	-5 045 799
SUMMA EGET KAPITAL		40 867 424	40 811 793
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 040 428	0
Summa långfristiga skulder		14 040 428	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 758 708	22 481 800
Leverantörsskulder		127 711	234 616
Skatteskulder		9 800	10 858
Övriga kortfristiga skulder		3 325	2 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	604 864	649 110
Summa kortfristiga skulder		8 504 407	23 378 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 412 259	64 190 624

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	640 637	354 639
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	271 092	271 092
	911 729	625 731
Erhållen ränta	8 699	21 252
Erlagd ränta	-575 436	-575 113
Betald inkomstskatt	0	-68
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344 993	71 803
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 556	-306 184
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-169 602	258 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 835	23 971
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-682 664	-83 552
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-682 664	-83 552
ÅRETS KASSAFLÖDE	-524 829	-59 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 298 344	3 357 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 773 515	3 298 344

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Askungen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 2,00 %
Fastighetsförbättringar	0,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 879 092	1 789 620
Hysesintäkter bostäder	72 816	69 996
Hysesintäkter lokaler	858 964	848 736
Deb. fastighetsskatt	82 368	80 252
Bredband	113 280	28 320
Övriga intäkter	8 495	0
Övernattnings-/gästlägenhet	34 713	17 750
Dröjsmålsränta	994	0
Pantsättningsavgift	4 101	4 584
Överlåtelseavgift	5 806	2 746
Administrativ avgift	1 225	245
Andrahandsuthyrning	0	9 534
Övriga fakturerade kostnader	0	392
Vidarefakturerade kostnader	9 328	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	3 071 183	2 852 175

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	4 609
Summa	0	4 609

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	55 992	58 106
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	14 250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 875	0
Städning enligt avtal	75 805	72 891
Städning utöver avtal	11 450	0
Sotning	0	7 030
Besiktningar	17 188	17 625
Hissbesiktning	3 125	3 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	60 000
Brandskydd	6 560	5 850
Gårdkostnader	22 332	6 350
Gemensamma utrymmen	32 317	511
Snöröjning/sandning	7 188	5 831
Serviceavtal	14 031	2 439
Mattvätt/Hyrmattor	3 078	0
Förbrukningsmaterial	2 767	949
Summa	255 708	254 832

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 692	0
Hyreslägenheter	7 956	0
Bostadsrättslägenheter	9 425	0
Tvättstuga	36 695	14 597
Trapphus/port/entr	9 048	0
Källarutrymmen	675	0
Dörrar och lås/porttele	3 261	16 200
Övriga gemensamma utrymmen	0	34 522
VVS	52 615	121 803
Värmeanläggning/undercentral	6 294	13 919
Ventilation	6 130	6 045
Elinstallationer	7 367	2 188
Hissar	47 990	69 218
Tak	5 375	0
Fönster	9 328	0
Balkonger/altaner	12 489	3 625
Mark/gård/utemiljö	14 944	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 597
Summa	239 284	290 714

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	33 620
Dörrar och lås	71 161	71 161
Elinstallationer	0	119 154
Balkonger/altaner	202 500	0
Summa	273 661	223 935

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	80 020	77 835
Uppvärmning	507 970	557 912
Vatten	128 247	128 778
Sophämtning/renhållning	75 482	71 278
Summa	791 719	835 803

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 742	43 064
Kabel-TV	49 396	47 901
Bredband	116 144	29 059
Fastighetsskatt	165 478	159 140
Korr. fastighetsskatt	2 984	0
Summa	400 744	279 164

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 057	2 213
Tele- och datakommunikation	1 474	504
Juridiska åtgärder	0	1 250
Inkassokostnader	1 216	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	24 000
Styrelseomkostnader	0	8 780
Fritids och trivselkostnader	6 045	3 561
Föreningskostnader	3 466	488
Förvaltningsarvode enl avtal	105 878	101 596
Överlåtelsekostnad	14 406	6 018
Pantsättningskostnad	5 292	7 740
Administration	10 584	52 509
Konsultkostnader	9 870	30 369
Bostadsrätterna Sverige	5 810	0
Summa	193 097	239 028

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	8 400	86 000
Arbetsgivaravgifter	-3 160	21 578
Summa	5 240	107 578

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	593 706	565 736
Summa	593 706	565 736

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 265 447	65 265 447
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 265 447	65 265 447
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 788 982	-4 517 890
Årets avskrivning	-271 092	-271 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 060 074	-4 788 982
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 205 373	60 476 465
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 898 350</i>	<i>21 898 350</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 600 000	51 200 000
Taxeringsvärde mark	72 707 000	80 868 000
Summa	134 307 000	132 068 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 384	15 458
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	20 926	20 926
Summa	39 310	36 384

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 054	18 719
Förutbet försäkr premier	22 604	21 526
Förutbet kabel-TV	12 558	41 385
Förutbet bredband	29 405	0
Summa	87 621	81 630

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	10 584	10 584
Värdereglering kortfr placera	56 529	56 529
Summa	67 114	67 114

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-01-22	2,33 %	7 598 708	7 658 708
Nordea	2027-06-16	2,63 %	7 368 708	7 658 708
Nordea	2028-11-20	2,73 %	6 831 720	7 164 384
Summa			21 799 136	22 481 800
Varav kortfristig del			7 758 708	22 481 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 599 136 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	24 907	1 053
Uppl kostn el	7 522	9 096
Uppl kostnad Värme	68 812	65 539
Uppl kostn räntor	63 715	45 445
Uppl kostn vatten	21 426	18 945
Uppl kostnad Sophämtning	11 487	10 148
Uppl kostnad arvoden	0	77 599
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	24 382
Förutbet hyror/avgifter	406 995	396 903
Summa	604 864	649 110

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 670 000	24 670 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari höjdes avgifterna med 5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Christian Blomberg
Styrelseledamot

Mikael Boman
Styrelseledamot

Mona Livholts
Ordförande

Vilhelm Borelius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Geflerevisorerna
Mats Lindblom
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 17:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 09:54

DOCUMENT ID:

rJelUrpKRbe

ENVELOPE ID:

BkIISatRbx-rJelUrpKRbe

DOCUMENT NAME:

Brf Askungen, 769605-7731 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

bfb8fea96871ede4eef7c02a7f4c5f94ca489b30af64c600
57060dac4e6771180348de1528d8491fc814f03fe50cd4
4a3891703eb856b233fc036071446015dd

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
1. MIKAEL BOMAN mikaelbom@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:57 07.05.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.209.48
2. CHRISTIAN BLOMBERG omgang.nara-0y@icloud.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:06 10.05.2026 00:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.120
3. MONA BIRGITTA LIVHOLTS mona.b@hotmail.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:01 07.05.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.204.55
4. Vilhelm Borelius ville@borelius.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:59 17.05.2026 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.193.22
5. MATS ÅKE LINDBLOM mats@geflerevisorerna.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:46 18.05.2026 17:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.141.92.118

* 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 Brf Askungen Fredhäll

Org.nr 769605-7731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Askungen Fredhäll för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Askungen Fredhäll för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gävle

Mats Lindblom
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 17:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 09:54

DOCUMENT ID:

rJGUlRTY0-x

ENVELOPE ID:

HJILHaYRWe-rJGUlRTY0-x

DOCUMENT NAME:

Revisionseberättelse Brf Askungen.pdf

3 pages

SHA-512:

183f5e9ae7e097c8651575c33a05990bf6226298de904e7b4815bee011a7a4c27287f06b540b4c4d36d2ebd101decd91673e35191931209a07b7b3137baff1fc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS ÅKE LINDBLOM	Signed	18.05.2026 17:51	eID	Swedish BankID
mats@geflorevisorerna.se	Authenticated	18.05.2026 17:50	Low	IP: 213.141.92.118

* 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