

Årsredovisning 2024

Brf Åsögatan 166

769625-6440



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åsögatan 166

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

se.

se
N
BB
ap
gh
Re

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.

21. PAGE 11 P. 11
R.G.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Stadgar registrerades 2020-12-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pahl 7	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 556 kvm och 6 lokaler om 595 kvm. Byggnadernas totalyta är 3146 kvm.

Styrelsens sammansättning

Poya Ghorbani	Ordförande
Anders Engström	Styrelseledamot
Andreas Cetrez	Styrelseledamot
Anita Davidsson Gyllenstein	Styrelseledamot
Eva K B Titelman Elmsäter	Styrelseledamot
Pierre Nilsson	Styrelseledamot
Robin Fezehai Gustafsson	Styrelseledamot
Mattias Lundkvist Olsson	Suppleant
My Liljenberg	Suppleant

Valberedning

Anna Sandahl
Birgitta Lexhed
Henrik Bergqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening i styrelsen.

Revisorer

Ulf Bengtsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av armbågskontakter på Renstiernas gata 25 samt nytt passersystem.
5-årsbesiktning av våningar 5-7.
- 2023-2024** ● Nytt ventilationsaggregat till hyreslokalerna.
- 2023** ● Stamspolning.
Matavfallssortering.
Brandskyddsinspektion och brandskydd installeras i källare och farstu.
Inspektion & förstudie för stambyte av äldre delen av fastigheten.
- 2022** ● Nya cykelställ installerade i cykelrummet.
- 2021** ● Injustering av värmen och nya termostater i äldre delen av fastigheten.
Målning av fönster.
- 2020** ● Ny belysning på gården.
Takvärme anläggning installerad på yttertaket
Ytmätning av alla lägenheter
- 2019** ● OVK-besiktning.
Nya hissar installeras och förlängs till 7:e våningen.
Installation av säkerhetsdörrar i alla lägenheter.
Målning av soprum och inköp av nya sopkärl.
- 2018** ● Renovering av marmorgolven i båda trapphusen.
Renovering och målning av trapphusen.
Ny belysning i trapphusen.
- 2017-2019** ● Påbyggnad med tre våningar och 20 lägenheter.
- 2015** ● Balkonger mot gatan byggs.
- 2014** ● Balkonger mot gården byggs.

- 2014** ● Indragning av fiber för bredband.
- 2013** ● Renovering av tvättstugan samt inköp av nya maskiner.
- 2011** ● Renovering av fasad mot gata och gård.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har fortsatt stigande låneräntor påverkat föreningens ekonomi när fördelaktiga lånevillkor utgått. Likaså har föreningen investerat i ett nytt energisnålare ventilationssystem för de kommersiella lokalerna. Föreningen har också haft minskade hyresintäkter från lokalen som är under ombildning till bostadsrätt. Dessutom byggkostnader för omvandling av lokal till lägenhet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Övriga uppgifter

Föreningen fattade på en extrastämma den 12 december 2023 beslut om att omvandla en lokal med hyresrätt till en bostadsrätt. Under året har renovering påbörjats för att förbereda inför en försäljning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

ok.
pca EEM
J RG
Cux

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 396 505	2 550 654	2 369 838	2 305 184
Resultat efter fin. poster	-722 222	-10 674	232 064	-278 694
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	1 882 302	1 548 592	1 044 974	848 774
Taxeringsvärde	185 087 000	185 087 000	185 087 000	65 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	556	508	476	476
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,9	50,8	51,1	44,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 818	7 818	8 209	8 209
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 352	6 352	6 670	6 670
Sparande per kvm totalyta, kr	119	200	222	292
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	49	42	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	119	105	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	25	19	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	193	165	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	1,63	1,11	0,88
Räntekänslighet (%)	14,05	15,38	17,24	17,24

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.

al.
PCE M
JF
RG
MCP

Upplysning vid förlust

December 2023 installerades ett nytt ventilationssystem för de kommersiella lokalerna. Kostnaden för detta hamnade på 2024 och innebar en tillfällig kostnad på ca 1 milj SEK.

Styrelsen jobbar efter en 3-årsplan som sträcker sig till 2026 för att kompensera ökade kostnader.

I planen ingår bland annat:

Försäljning av en nybildad bostadsrätt.
Amortering av lån för att minska räntekostnader.
Omförhandling av lokalhyror.
Se till att medlemsavgifterna ligger på en nivå som speglar underhållsplanen.
Minskade energikostnader iom nytt ventilationssystem för lokaler.
Omprövning av fastighetens taxeringsvärde.
Omförhandling av löpande avtal för sopor, fastighetsskötsel och städ.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	53 770 637	-	-	53 770 637
Fond, yttre underhåll	1 548 592	-	333 710	1 882 302
Balanserat resultat	-4 564 156	-10 674	-333 710	-4 908 541
Årets resultat	-10 674	10 674	-722 222	-722 222
Eget kapital	50 744 398	0	-722 222	50 022 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 908 541
<u>Årets resultat</u>	<u>-722 222</u>
Totalt	-5 630 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	585 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-50 751
Balanseras i ny räkning	-6 165 612
	-5 630 763

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Pca", "P.G.", and others.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 396 505	2 550 654
Övriga rörelseintäkter	3	18 596	7 747
Summa rörelseintäkter		2 415 101	2 558 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 111 031	-1 738 411
Övriga externa kostnader	9	-147 427	-130 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387 204	-387 204
Summa rörelsekostnader		-2 645 662	-2 256 547
RÖRELSERESULTAT		-230 561	301 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 059	23 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-518 720	-336 121
Summa finansiella poster		-491 661	-312 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-722 222	-10 674
ÅRETS RESULTAT		-722 222	-10 674

22.
Rn
EFM
G
RG
MAD

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	68 555 707	68 937 463
Maskiner och inventarier	12	41 334	46 782
Summa materiella anläggningstillgångar		68 597 041	68 984 245
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 597 041	68 984 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 041	31 471
Övriga fordringar	13	3 519	868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 842	76 000
Summa kortfristiga fordringar		85 402	108 339
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 160 724	2 680 126
Summa kassa och bank		2 160 724	2 680 126
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 246 126	2 788 465
SUMMA TILLGÅNGAR		70 843 167	71 772 710

22.
Pca EE M
9 R6
Wap

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 770 637	53 770 637
Fond för yttre underhåll		1 882 302	1 548 592
Summa bundet eget kapital		55 652 939	55 319 229
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 908 541	-4 564 156
Årets resultat		-722 222	-10 674
Summa fritt eget kapital		-5 630 763	-4 574 831
SUMMA EGET KAPITAL		50 022 176	50 744 398
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 000 000	12 982 500
Summa långfristiga skulder		6 000 000	12 982 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 982 500	7 000 000
Leverantörsskulder		115 966	127 728
Skatteskulder		281 740	480 515
Övriga kortfristiga skulder		55 655	57 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	385 130	380 188
Summa kortfristiga skulder		14 820 991	8 045 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 843 167	71 772 710

2K.
Pca EE M
J RG
Oup

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-230 561	301 854
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	387 204	387 204
	156 643	689 058
Erhållen ränta	27 059	23 593
Erlagd ränta	-501 245	-322 185
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-317 543	390 466
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 937	136 168
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-224 796	157 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-519 402	683 798
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-519 402	-316 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 680 126	2 996 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 160 724	2 680 126

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

2k.
Pn EL m
J RG
Def

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åsögatan 166 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

26.
PG EP N
J P
K

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 307 195	1 182 087
Hysesintäkter, lokaler	1 208 424	1 252 080
Kabel-TV/Bredband	114 552	117 156
Intäktsreduktion	-252 492	-17 407
Övriga intäkter	2 326	240
Andrahandsuthyrning	16 500	16 498
Summa	2 396 505	2 550 654

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	0
Erhållna statliga bidrag	10 342	0
Övriga intäkter	499	0
Övriga rörelseintäkter	7 752	7 747
Summa	18 596	7 747

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	23 793	30 091
Städning	79 740	68 946
Besiktning och service	186 919	11 560
Trädgårdsarbete	2 391	8 585
Övrigt	14 145	8 474
Summa	306 987	127 656

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	-5 340	2 715
Bostäder	0	16 873
Tvättstuga	5 733	8 784
Trapphus/port/entr	9 885	0
Dörrar och lås/porttele	88 774	43 576
VA	8 093	74 530
Värme	-1 218	7 069
Ventilation	43 753	0
El	1 808	0
Hissar	12 394	0
Fasader	-13 250	47 640
Summa	150 632	201 186

OK.
PS ER N
J. R. C.
Rep

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	707 940	251 890
Summa	707 940	251 890

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	83 132	154 606
Uppvärmning	375 709	374 902
Vatten	94 916	77 371
Sophämtning	113 923	126 035
Summa	667 680	732 914

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 492	68 116
Bredband/Kabeltv	117 522	114 044
Arvode teknisk förvaltning	1 813	1 812
Fastighetsskatt	82 965	240 793
Summa	277 792	424 765

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 192	11 838
Övriga förvaltningskostnader	45 914	50 518
Juridiska kostnader	40 250	12 059
Revisionsarvoden	18 375	18 247
Ekonomisk förvaltning	41 696	38 269
Summa	147 427	130 932

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	509 771	334 137
Övriga räntekostnader	8 949	1 984
Summa	518 720	336 121

2L.
PG
EE M
R6
Lup

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 919 235	72 919 235
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 919 235	72 919 235
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 981 772	-3 600 016
Årets avskrivning	-381 756	-381 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 363 528	-3 981 772
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 555 707	68 937 463
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 743 696</i>	<i>34 743 696</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	101 400 000	104 400 000
Taxeringsvärde mark	83 687 000	90 800 000
Summa	185 087 000	195 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 500	54 500
Utgående anskaffningsvärde	54 500	54 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 718	-2 270
Avskrivningar	-5 448	-5 448
Utgående avskrivning	-13 166	-7 718
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 334	46 782

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 519	868
Summa	3 519	868

22.
p. 1000 M
RG
ap

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 212	40 633
Försäkringspremier	25 870	23 740
Förvaltning	11 760	11 627
Summa	49 842	76 000

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2026-05-20	4,18 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2025-05-22	3,09 %	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	2025-05-21	0,95 %	6 982 500	6 982 500
Summa			19 982 500	19 982 500
Varav kortfristig del			13 982 500	7 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 982 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 623	8 209
Fastighetsskötsel	1 399	1 343
Städning	5 500	-0
El	11 123	20 862
Uppvärmning	48 620	54 077
Vatten	15 828	12 684
Utgiftsräntor	59 778	42 303
Förutbetalda avgifter/hyror	213 885	222 586
Beräknat revisionsarvode	18 374	18 124
Summa	385 130	380 188

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 857 400	23 857 400

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

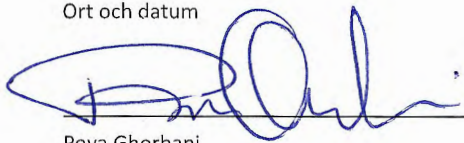
Föreningen ska under 2025 slutföra omvandlingen av hyreslokal till bostadsrätt samt avyttra den. Efter årets utgång kommer antalet bostadsrätter att uppgå till 38 samt antalet lokaler till 4.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "2L", "PG", "EX", "m", "R6", and "R60".

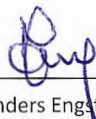
Underskrifter

Stockholm 2025-05-21

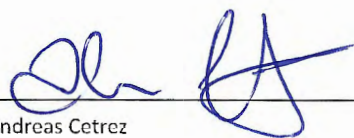
Ort och datum



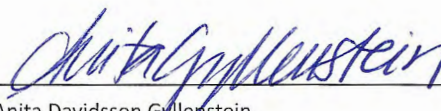
Poya Ghorbani
Ordförande



Anders Engström
Styrelseledamot



Andreas Cetrez
Styrelseledamot



Anita Davidsson Gyllenstein
Styrelseledamot



Eva K B Titelman Elmsäter
Styrelseledamot

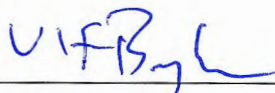


Pierre Nilsson
Styrelseledamot



Robin Fezehai Gustafsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-13



Ulf Bengtsson
Revisor

2L.
PCN
EE M
R
recep

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åsögatan 166, org nr 769625-6440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åsögatan 166 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. 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 31 december 2024, och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Enligt min mening är förvaltningsberättelsen förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Som del av en revision enligt god revisionssed använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen.

Rapport om styrelsens förvaltning och andra lagar och förordningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning och interna kontroll för Bostadsrättsföreningen Åsögatan 166 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

De.
EEM
RC
Rog

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. I detta är jag oberoende i förhållande till föreningen. 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 styrelsen i något väsentligt avseende gjort sig skyldig till någon försummelse eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag ett professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som 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.

Stockholm den 13 maj 2025,



Ulf Bengtsson

Revisor

