

Årsredovisning 2025

Brf Asken

769611-4748



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Asken

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

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-03 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Asker 4	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 129 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annette Ortega	Ordförande
Anne Bjerkreim-Hansen	Suppleant
Annica Immonen	Suppleant
Elisabeth Olsson	Suppleant
Arvid Persson	Styrelseledamot
Birgitta Lundblad	Styrelseledamot
Joel Varelä	Styrelseledamot
Thomas Almström	Styrelseledamot

Valberedning

Linnéa Wahlberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-16. Hitta kandidater till styrelsen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Renovering av trädgård. Nytt trädäck samt stenbelagd uteplats med tak.
- 2019** ● Nytt torkskåp och torktumlare.
- 2021** ● Två nya tvättmaskiner.
- 2023** ● Nya förråd och belysningsarmaturer samt målning av källarutrymmet.
Fem lägenheter byggdes på vinden, inklusive förbättrad isolering i taket.
- 2025** ● Relining av avloppsledningar i bottenplattan.
Renovering av innergården
Byte av varmvattenventil och temperaturreglage.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telenor
Rehållning/Skottning	Svedala Utemiljö AB
Städning	Clockrent
Vaktmästare	Nilssons fastighetservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2025 höjdes avgiften med 2.5 %. Föreningens lån har omförhandlats till en lägre ränta. Bindningstiderna är 2 och 4 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Under det gångna året har föreningen genomfört flera betydande åtgärder för att underhålla fastigheten och höja dess standard. Den centrala varmvattenventilen har ersatts för att säkerställa en stabil och långsiktig driftsäker varmvattenförsörjning. Även husets elysator har bytts ut i syfte att förbättra vattenkvaliteten och minska risken för korrosion i systemet.

För att utveckla och försköna utemiljön har föreningen uppfört en spaljé mot grannfastigheten, installerat en pergola samt genomfört plattläggning på gården. Därutöver har ny belysning monterats, vilket bidrar till en tryggare och mer trivsamt miljö för medlemmarna.

Föreningen har även beslutat att uppgradera bredbandet till 1000/1000 Mbit/s. Nuvarande leverantör, Telenor, behålls i samband med uppgraderingen.

Under 2025 har relining av fastighetens avloppssystem genomförts för att säkerställa funktion och hållbarhet under lång tid framöver. Toaletten i källaren har färdigställts och kommer att vara fullt tillgänglig för medlemmarna inför sommaren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 049 097	1 016 311	925 072	865 033
Resultat efter fin. poster	-348 684	-126 530	-766 872	49 977
Soliditet (%)	62	63	63	62
Yttre fond	730 987	602 645	1 097 615	1 042 693
Taxeringsvärde	24 600 000	20 400 000	20 400 000	20 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	898	726	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	98,6	93,8	99,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 820	6 855	6 891	6 926
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 820	6 855	6 891	6 926
Sparande / kvm totalyta, kr	120	-8	-42	194
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	73	73	74
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	158	142	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	51	46	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	300	282	261	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	4,48	3,74	1,73
Räntekänslighet (%)	7,44	7,63	9,50	9,06

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 el (totalt 59 864 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Utöver generellt dyrare löpande kostnader så tyngs resultatet framför allt ner av reliningen av bottenplatta. För att säkra föreningens ekonomi så justerades avgiften med 2.0 % för 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 362 965	-	-	12 362 965
Upplåtelseavgifter	50 000	-	-	50 000
Fond, yttre underhåll	602 645	-	128 342	730 987
Balanserat resultat	-274 865	-126 530	-128 342	-529 738
Årets resultat	-126 530	126 530	-348 684	-348 684
Eget kapital	13 254 599	0	-348 684	12 905 915

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-529 738
Årets resultat	-348 684
Totalt	-878 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	128 342
Att från yttre fond i anspråk ta	-366 469
Balanseras i ny räkning	-640 295
	-878 422

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	1 049 097	1 016 311
Övriga rörelseintäkter	3	1 962	11 998
Summa rörelseintäkter		1 051 059	1 028 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-884 334	-577 999
Övriga externa kostnader	9	-88 313	-78 750
Personalkostnader	10	-76 880	-68 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 972	-117 972
Summa rörelsekostnader		-1 167 499	-843 711
RÖRELSERESULTAT		-116 440	184 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 486	36 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-248 730	-347 486
Summa finansiella poster		-232 244	-311 128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-348 684	-126 530
ÅRETS RESULTAT		-348 684	-126 530

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	19 493 252	19 611 224
Summa materiella anläggningstillgångar		19 493 252	19 611 224
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 493 252	19 611 224
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 411	0
Övriga fordringar	13	359 662	652 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 064	41 944
Summa kortfristiga fordringar		432 138	694 330
Kassa och bank			
Kassa och bank		898 799	893 759
Summa kassa och bank		898 799	893 759
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 330 937	1 588 090
SUMMA TILLGÅNGAR		20 824 189	21 199 314

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 053 350	13 053 350
Fond för yttre underhåll		730 987	602 645
Summa bundet eget kapital		13 784 337	13 655 995
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-529 738	-274 865
Årets resultat		-348 684	-126 530
Summa fritt eget kapital		-878 422	-401 396
SUMMA EGET KAPITAL		12 905 915	13 254 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 659 620	0
Summa långfristiga skulder		7 659 620	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	40 000	7 739 620
Leverantörsskulder		44 038	32 191
Skatteskulder		6 945	16 439
Övriga kortfristiga skulder		21	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	167 650	156 436
Summa kortfristiga skulder		258 654	7 944 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 824 189	21 199 314

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-116 440	184 598
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	117 972	117 972
	1 532	302 570
Erhållen ränta	5 663	36 358
Erlagd ränta	-254 645	-356 944
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-247 451	-18 016
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 770	33 839
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 475	-9 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-247 746	6 280
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-287 746	-33 720
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 546 049	1 579 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 258 303	1 546 049

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Asken 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 0,82 - 5,00 %

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

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

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	949 020	925 824
Övriga årsavgifter	-24 624	-24 624
Övriga intäkter	124 701	115 111
Summa	1 049 097	1 016 311

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	-2
Övriga intäkter	1 964	12 000
Summa	1 962	11 998

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	813
Städning	16 356	20 650
Besiktning och service	6 585	22 616
Trädgårdsarbete	13 674	16 419
Summa	36 615	60 498

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 075	3 953
Bostäder VVS	0	9 506
Tvättstuga	5 842	11 433
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 344
VA	9 712	31 317
El	9 913	0
Tak	0	24 740
Summa	34 542	84 293

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	263 030	0
Staket/grind/terrass	103 439	0
Summa	366 469	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	87 272	81 878
Uppvärmning	194 872	178 282
Vatten	56 641	58 086
Sophämtning	11 107	10 767
Summa	349 892	329 013

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 670	18 033
Bredband	55 036	51 932
Fastighetsskatt	20 109	34 230
Summa	96 815	104 195

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	1 089	1 322
Förbrukningsmaterial	1 753	0
Övriga förvaltningskostnader	22 544	17 357
Revisionsarvoden	19 000	17 875
Ekonomisk förvaltning	43 928	42 196
Summa	88 313	78 750

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 500	52 497
Sociala avgifter	18 380	16 494
Summa	76 880	68 991

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	248 704	347 266
Övriga räntekostnader	26	220
Summa	248 730	347 486

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 339 800	21 339 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 339 800	21 339 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 728 576	-1 610 604
Årets avskrivning	-117 972	-117 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 846 548	-1 728 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 493 252	19 611 224
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 159 500</i>	<i>7 159 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 600 000
Summa	24 600 000	20 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	159	97
Nabo Klientmedelskonto	257 076	219 190
Borgo	102 428	433 099
Summa	359 662	652 386

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 145	16 575
Försäkringspremier	12 437	11 124
Bredband	13 890	0
Förvaltning	14 769	14 245
Inkomsträntor	10 823	0
Summa	65 064	41 944

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-02-25	2,98 %	2 200 000	2 200 000
Swedbank	2029-02-23	3,25 %	1 390 000	1 430 000
Swedbank	2029-02-23	3,25 %	2 250 000	2 250 000
Swedbank	2027-02-25	2,98 %	1 859 620	1 859 620
Summa			7 699 620	7 739 620
Varav kortfristig del			40 000	7 739 620

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 499 620 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-634
El	8 653	9 653
Uppvärmning	25 973	22 991
Utgiftsräntor	21 934	27 849
Vatten	10 266	9 970
Förutbetalda avgifter/hyror	83 824	70 607
Beräknat revisionsarvode	17 000	16 000
Summa	167 650	156 436

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 700 000	9 700 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Malmö kommun, Skåne län

Annette Ortega
Ordförande

Arvid Persson
Styrelseledamot

Birgitta Lundblad
Styrelseledamot

Joel Varelä
Styrelseledamot

Thomas Almström
Styrelseledamot

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

Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 09:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.03.2026 16:53

DOCUMENT ID:

rJD0tdSi-g

ENVELOPE ID:

SJvuYdrjWg-rJD0tdSi-g

DOCUMENT NAME:

Brf Asken, 769611-4748 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

ee53f2b1bcc85ef4cf3e96b6a3f5b9ad1b6a1f4ccbb5cd5
0d795aa7e7db8d4677d91b1767290259589c47b2ea903
6c69323a8b7cf3a47d2173532d14e91b3718

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. ANNETTE ORTEGA annette.v.ortega@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 22:44 28.03.2026 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.206.215
2. THOMAS THUSITA ALMS TRÖM thomas.almstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:38 31.03.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.206.215
3. INGRID BIRGITTA LUNDB LAD birgitta_lundblad@yahoo.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:28 31.03.2026 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.173.148
4. ARVID PERSSON arvid@yib.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 17:09 31.03.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.8.43
5. Joel Vincent Varelä joel.varela.95@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 22:00 06.04.2026 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.111
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:32 08.04.2026 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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 Bostadsrättsförening Asken, org.nr. 769611-4748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Asken 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 31 december 2025 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.

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 den 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. Den 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. Risken 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 09:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.03.2026 16:53

DOCUMENT ID:

SJgwOFuriWg

ENVELOPE ID:

H1w_YdHj-l-SJgwOFuriWg

DOCUMENT NAME:

Asken RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:de66529e84e699ea0d8fd4f75e3f31ca6fc3c863458ebd8
c6b3c7aecd7c3209eefb5c9a3fdd530dba31a4a8af1340
90c589a1e0c6d8b88041a36c8e1415362c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	09.04.2026 09:32	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	09.04.2026 09:30	Low	IP: 212.247.98.118

* 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

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

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