

Årsredovisning 2025

Brf Åsögatan 166

769625-6440



Välkommen till årsredovisningen för Brf Åsögatan 166

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 kommer 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pahl 7	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 2 652 kvm och 4 lokaler om 491 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 113 kvm.

Styrelsens sammansättning

Poya Ghorbani	Ordförande
Anders Engström	Styrelseledamot
Andreas Önver Cetrez	Styrelseledamot
Anita Davidsson Gyllenstein	Styrelseledamot
Eva K B Titelman Elmsäter	Styrelseledamot
Mattias Lundkvist Olsson	Styrelseledamot
Robin Fezehai Gustafsson	Styrelseledamot
Tove Martín	Suppleant

Valberedning

Anna Sandahl
Birgitta Lexhed
Henrik Bergqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ulf Bengtsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-01. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Renovering av fasad mot gata och gård
- 2013** ● Renovering av tvättstugan samt inköp av nya maskiner
- 2014** ● Indragning av fiber för bredband
Balkonger mot gården byggs
- 2015** ● Balkonger mot gatan byggs
- 2017-2019** ● Påbyggnad med tre våningar och 20 lägenheter
- 2018** ● Ny belysning i trapphusen
Renovering och målning av trapphusen.
Renovering av marmorgolven i båda trapphusen
- 2019** ● Installation av säkerhetsdörrar i alla lägenheter
Nya hissar installeras och förlängs till 7:e våningen
OVK-besiktning.
Målning av soprum och inköp av nya sopkärl
- 2020** ● Takvärme anläggning installerad på yttertaket
Ytmätning av alla lägenheter
Ny belysning på gården
- 2021** ● Injustering av värmen och nya termostater i äldre delen av fastigheten

- 2021 ● Målning av fönster
- 2022 ● Nya cykelställ installerade i cykelrummet
- 2023 ● Inspektion & förstudie för stambyte av äldre delen av fastigheten.
Stamspolning
Matavfallssortering
Brandskyddsinspektion och brandskydd installeras i källare och farstu.
- 2023-2024 ● Nytt ventilationsaggregat till hyreslokalerna
- 2024 ● Installation av armbågskontakter på Renstiernas gata 25 samt nytt passersystem
5-årsbesiktning av våningar 5-7
- 2024-2025 ● Rörinspektionen samt relining (begränsad omfattning) - planerat stambyte bedömdes ej vara nödvändigt efter rörinspektion
- 2025 ● Renovering tvättstuga

Planerade underhåll

- 2029 ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2032 ● Byte elstigare inklusive trådning
- 2036 ● Fönsterrenovering
- 2038 ● Diamantslipning av trapphus
Målning våningsplan
- 2039 ● Målning takplåt
- 2041 ● Fasadrenovering
- 2044 ● Modernisering av hiss
- 2049 ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2051 ● Fönsterrenovering
- 2058 ● Diamantslipning av trapphus
Målning våningsplan
- 2059 ● Omläggning av tak
- 2066 ● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året slutfört omvandlingen av en hyreslokal till en bostadsrätt som föreningen sedermera har omvandlat. Föreningen har använt överskottet från försäljningen till att amortera på utestående lån och därmed sänkt skuldsättningsgraden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året genomfört omförhandlingar av hyresavtal, samt påbörjat dialoger för omförhandlingar i hyresavtal.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har föreningen identifierat vattenskador i två lägenheter. Oberoende besiktningsföretag har konstaterat att det uppstått på grund av avvikelser från svensk byggpraxis i konstruerade terrasser på ovanliggande våningar. Föreningens styrelse för en dialog med den utförande entreprenören angående åtgärdande, men vid årsredovisningens upprättande finns ingen fastställd plan. Styrelsen gör bedömningen att det finns en risk att åtgärdande kan innebära kostnader för föreningen, men har inte möjlighet att vid tidpunkten göra en bedömning om omfattningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 538 503	2 396 505	2 550 654	2 369 838
Resultat efter fin. poster	90 911	-722 222	-10 674	232 064
Soliditet (%)	79	71	71	70
Yttre fond	2 417 151	1 882 302	1 548 592	1 044 974
Taxeringsvärde	182 487 000	185 087 000	195 200 000	195 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	564	556	508	476
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,1	58,9	50,8	51,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 272	7 818	7 818	8 209
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 492	6 352	6 352	6 670
Sparande / kvm totalyta, kr	145	119	200	222
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	26	49	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	117	119	119	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	25	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	179	176	193	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,55	1,63	1,11
Räntekänslighet (%)	9,34	14,05	15,38	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 770 637	-	2 649 149	56 419 786
Upplåtelseavgifter	0	-	2 485 623	2 485 623
Fond, yttre underhåll	1 882 302	-	534 849	2 417 151
Balanserat resultat	-4 908 541	-722 222	-534 849	-6 165 612
Årets resultat	-722 222	722 222	90 911	90 911
Eget kapital	50 022 176	0	5 225 683	55 247 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 165 612
Årets resultat	90 911
Totalt	-6 074 701

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	585 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-20 859
Balanseras i ny räkning	-6 639 442
	-6 074 701

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	2 538 503	2 396 505
Övriga rörelseintäkter	3	389 249	18 596
Summa rörelseintäkter		2 927 752	2 415 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 516 300	-2 111 031
Övriga externa kostnader	9	-215 416	-147 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-616 696	-387 204
Summa rörelsekostnader		-2 348 412	-2 645 662
RÖRELSERESULTAT		579 340	-230 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 478	27 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-515 907	-518 720
Summa finansiella poster		-488 429	-491 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		90 911	-722 222
ÅRETS RESULTAT		90 911	-722 222

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	67 947 907	68 555 707
Maskiner och inventarier	12	239 313	41 334
Summa materiella anläggningstillgångar		68 187 220	68 597 041
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 187 220	68 597 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 173	32 041
Övriga fordringar	13	143 102	3 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96 690	49 842
Summa kortfristiga fordringar		245 965	85 402
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 595 176	2 160 724
Summa kassa och bank		1 595 176	2 160 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 841 142	2 246 126
SUMMA TILLGÅNGAR		70 028 362	70 843 167

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 905 409	53 770 637
Fond för yttre underhåll		2 417 151	1 882 302
Summa bundet eget kapital		61 322 560	55 652 939
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 165 612	-4 908 541
Årets resultat		90 911	-722 222
Summa ansamlad förlust		-6 074 701	-5 630 763
SUMMA EGET KAPITAL		55 247 859	50 022 176
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 982 500	13 982 500
Leverantörsskulder		154 916	115 966
Skatteskulder		255 740	281 740
Övriga kortfristiga skulder		16 144	55 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	371 203	385 130
Summa kortfristiga skulder		14 780 503	14 820 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 028 362	70 843 167

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	579 340	-230 561
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	616 696	387 204
	1 196 036	156 643
Erhållen ränta	27 478	27 059
Erlagd ränta	-530 522	-501 245
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	692 992	-317 543
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-160 563	22 937
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 873	-224 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	506 556	-519 402
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-206 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-206 875	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 134 772	0
Amortering av lån	-6 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-865 228	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-565 547	-519 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 160 724	2 680 126
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 595 176	2 160 724

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åsögatan 166 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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, 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:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	4,92 %
Fasader	4,92 %
Balkonger	2,95 %
Fönster	2,95 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	4,43 %
Styr & övervakning	5,90 %
Ventilation	2,95 %
El	3,54 %
Hissar	6,81 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 394 415	1 307 195
Hysesintäkter, lokaler	1 027 596	1 208 424
Kabel-TV/Bredband	102 372	114 552
Intäktsreduktion	0	-252 492
Övriga intäkter	14 120	18 826
Summa	2 538 503	2 396 505

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	3
Erhållna bidrag	7 904	0
Erhållna statliga bidrag	16 285	10 342
Övriga intäkter	1 240	499
Återvunnen moms	356 066	0
Övriga rörelseintäkter	7 752	7 752
Summa	389 249	18 596

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	18 851	23 793
Besiktning och service	103 881	186 919
Städning	61 380	79 740
Trädgårdsarbete	4 050	2 391
Övrigt	10 097	14 145
Summa	198 260	306 987

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	-5 340
Tvättstuga	5 399	5 733
Trapphus/port/entr	93 755	9 885
Dörrar och lås/porttele	24 024	88 774
VA	64 688	8 093
Värme	11 000	-1 218
Ventilation	42 186	43 753
El	0	1 808
Hissar	29 626	12 394
Fasader	0	-13 250
Försäkringsärende/vattenskada	130 779	0
Summa	401 457	150 632

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	100 162	707 940
Summa	100 162	707 940

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	89 779	83 132
Uppvärmning	365 495	375 709
Vatten	102 312	94 916
Sophämtning	123 662	113 923
Summa	681 248	667 680

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 206	75 492
Bredband/Kabeltv	79 155	117 522
Arvode teknisk förvaltning	1 813	1 813
Fastighetsskatt	-26 000	82 965
Summa	135 174	277 792

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 768	1 192
Juridiska kostnader	96 642	40 250
Revisionsarvoden	17 175	18 375
Övriga förvaltningskostnader	57 647	45 914
Ekonomisk förvaltning	42 184	41 696
Summa	215 416	147 427

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	525 479	509 771
Övriga räntekostnader	-9 572	8 949
Summa	515 907	518 720

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 919 235	72 919 235
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 919 235	72 919 235
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 363 528	-3 981 772
Årets avskrivning	-607 800	-381 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 971 328	-4 363 528
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 947 907	68 555 707
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 743 696</i>	<i>34 743 696</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 800 000	101 400 000
Taxeringsvärde mark	77 687 000	83 687 000
Summa	182 487 000	185 087 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 500	54 500
Årets inköp	206 875	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	261 375	54 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 166	-7 718
Årets avskrivning	-8 896	-5 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 062	-13 166
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	239 313	41 334

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	143 102	3 519
Summa	143 102	3 519

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 273	12 212
Försäkringspremier	27 168	25 870
Bredband	26 629	0
Förvaltning	11 620	11 760
Summa	96 690	49 842

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-05-20	4,18 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2026-05-22	2,49 %	1 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek	2026-06-05	2,50 %	6 982 500	6 982 500
Summa			13 982 500	19 982 500
Varav kortfristig del			13 982 500	13 982 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 982 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 364	10 623
Fastighetsskötsel	-1	1 399
Städning	5 500	5 500
El	7 650	11 123
Uppvärmning	51 776	48 620
Utgiftsräntor	45 163	59 778
Vatten	16 681	15 828
Förutbetalda avgifter/hyror	203 696	213 885
Beräknat revisionsarvode	18 374	18 374
Summa	371 203	385 130

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 857 400	23 857 400

Underskrifter

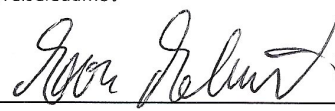
Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

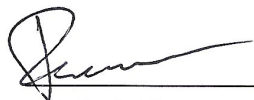
STOCKHOLM 2026-05-12

Ort och datum


Poya Ghorbani
Ordförande


Andreas Önver Cetrez
Styrelseledamot


Eva K B Titelman Elmsäter
Styrelseledamot

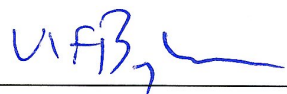

Robin Fezehai Gustafsson
Styrelseledamot


Anders Engström
Styrelseledamot


Anita Davidsson Gyllenstein
Styrelseledamot


Mattias Lundkvist Olsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-07


Ulf Bengtsson
Revisor

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 2025-01-01 – 2025-12-31. 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 2025, 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 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten 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 7 maj 2026,



Ulf Bengtsson

Revisor