

Årsredovisning 2025

Brf Aspvirket 6

769612-6528



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aspvirket 6

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15 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
Aspvirket 6	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 1 739 kvm, vilket utgör lägenhetsyta och hänför sig till 40 bostadsrätter. I föreningens finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut till de boende.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 31 stycken

2 rum och kök: 1 styck

3 rum och kök: 5 stycken

4 rum och kök: 3 stycken

Av dessa är lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen sedan ordinarie stämma 2024-05-25.

Ludvig Sjöblom	Ordförande
Adam Lindberg	Styrelseledamot
Human Esfandiar Nia	Styrelseledamot
Jens Jonsson	Styrelseledamot
Jonatan Nyberg	Styrelseledamot
Catherine Hurtigh	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad revisor
Matz Ekman Auktoriserad revisor Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-25. Ordförande skulle flytta ifrån föreningen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2012 ● Dränering hus, baksida
Ny tvättstuga
- 2014 ● Ventilationsarbete
- 2015 ● Rengöring fasad och balkonger
Målning trapphus 288
- 2016 ● Uppförande sophus
Inköp säkerhetsdörrar
- 2018 ● Åtgärder OVK
Målning/renovering fönster
- 2019 ● Renovering av tak
- 2020 ● Målning trapphus 286
Elbilsladdning
- 2022 ● Byte av expansionskärl
Byte låssystem
- 2023 ● Stamspolning

Planerade underhåll

- 2025 ● Byte garagedörr
Slipning och lackning av entréport
- 2026 ● Renovering Hiss
Byten stammar bottenplattan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning	Nabo
Nyckelhantering	Stockholms Låsservice City AB
Snöröjning	Kasama AB
Trappstäd	Mickes Fönsterputs & Städ AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för året 2025 är 307 tkr vilket kan jämföras med resultatet för 2024 som var -489 tkr.

I resultatet för 2025 ingår avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgiften till föreningen höjdes 15% i januari 2025.

Ett av föreningens lån i Nordea omförhandlades till rörligt.

Extra stämma hölls i februari 2025 där två styrelseledamöter inklusive ordförande lämnar sina uppdrag innan årsstämman 2025.

Planerat underhållsarbete att byta garagedörr har flyttats fram till 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativ avgift för andrahandsuthyrning tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Föreningen godkänner inte andrahandsuthyrning via förmedlingstjänster.”

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 291 248	1 986 209	1 703 022	1 504 265
Resultat efter fin. poster	306 719	-488 720	-65 304	104 369
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	2 054 235	1 617 270	1 078 180	539 090
Taxeringsvärde	38 600 000	36 000 000	36 000 000	36 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 288	1 120	953	829
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	98,0	94,4	92,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 810	10 910	10 968	11 025
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 810	10 910	10 968	11 025
Sparande / kvm totalyta, kr	337	-61	123	222
Elkostnad / kvm totalyta, kr	82	86	74	122
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	97	113	98	95
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	55	35	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	255	207	254
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	3,99	2,11	0,64
Räntekänslighet (%)	8,39	9,74	11,51	13,30

Nyckeltalen i flerårsöversikten har beräknats på 1 739 kvm bostadsrättsyta och 1 739 kvm totalyta

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	40 990 000	-	-	40 990 000
Upplåtelseavgifter	267 800	-	-	267 800
Fond, yttre underhåll	1 617 270	-	436 965	2 054 235
Balanserat resultat	-6 295 094	-488 720	-436 965	-7 220 779
Årets resultat	-488 720	488 720	306 719	306 719
Eget kapital	36 091 256	0	306 719	36 397 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 220 779
Årets resultat	306 719
Totalt	-6 914 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	539 090
Balanseras i ny räkning	-7 453 150
	-6 914 060

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	2 291 248	1 987 297
Övriga rörelseintäkter	3	-4	-1
Summa rörelseintäkter		2 291 244	1 987 296
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-965 508	-1 218 257
Övriga externa kostnader	9	-160 072	-152 216
Personalkostnader	10	-65 708	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-279 960	-279 960
Summa rörelsekostnader		-1 471 248	-1 716 144
RÖRELSERESULTAT		819 996	271 153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-513 327	-759 883
Summa finansiella poster		-513 277	-759 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		306 719	-488 720
ÅRETS RESULTAT		306 719	-488 720

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	53 943 718	54 214 474
Maskiner och inventarier	13	43 007	52 211
Summa materiella anläggningstillgångar		53 986 725	54 266 685
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 986 725	54 266 685
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 373	11 438
Övriga fordringar	14	163 735	516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	41 908	77 316
Summa kortfristiga fordringar		239 016	89 270
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 360 229	1 313 281
Summa kassa och bank		1 360 229	1 313 281
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 599 245	1 402 551
SUMMA TILLGÅNGAR		55 585 969	55 669 236

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 257 800	41 257 800
Fond för yttre underhåll		2 054 235	1 617 270
Summa bundet eget kapital		43 312 035	42 875 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 220 779	-6 295 094
Årets resultat		306 719	-488 720
Summa fritt eget kapital		-6 914 060	-6 783 814
SUMMA EGET KAPITAL		36 397 975	36 091 256
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 798 150	18 973 150
Leverantörsskulder		0	138 981
Skatteskulder		4 874	5 657
Övriga kortfristiga skulder		0	30 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	384 970	429 462
Summa kortfristiga skulder		19 187 994	19 577 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 585 969	55 669 236

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	819 996	271 153
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	279 960	279 960
	1 099 956	551 113
Erhållen ränta	50	10
Erlagd ränta	-557 613	-697 079
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	542 393	-145 956
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-149 746	-4 794
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-170 699	59 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 948	-91 212
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-175 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	46 948	-191 212
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 313 281	1 504 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 360 229	1 313 281

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aspverket 6 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 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	200 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 239 536	1 947 312
Hysesintäkter, p-platser	32 500	32 400
Övriga intäkter	-194	1 088
Pantförskrivningsavgifter	5 292	2 866
Överlåtelseavgifter	7 350	1 719
Administrativ avgift för andrahandsuthyrning	6 764	1 912
Summa	2 291 248	1 987 297

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-4	-1
Summa	-4	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	113 303	106 296
Städning	32 431	39 236
Besiktning och service	50 777	48 919
Trädgårdsarbete	0	5 714
Snöskottning	20 538	38 763
Summa	217 049	238 928

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsskador	0	42 225
Reparationer	36 031	83 208
Reparationer av bostäder	40 548	45 489
Reparation tvättstuga	23 553	57 991
Reparation gemensamma utrymmen	15 339	963
Reparation hissar	0	5 696
Summa	115 471	235 572

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tilläggsisolering av vind	0	102 125
Summa	0	102 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	143 112	149 835
Uppvärmning	168 587	197 171
Vatten	104 947	95 899
Sophämtning	99 875	88 231
Summa	516 521	531 136

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 982	34 516
Kabel-TV	5 474	10 780
Fastighetsskatt	69 011	65 200
Summa	116 467	110 496

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 086	6 731
Övriga förvaltningskostnader	18 027	10 965
Juridiska kostnader	1 438	0
Revisionsarvoden	46 463	50 000
Ekonomisk förvaltning	76 236	73 496
IT-tjänster	7 375	7 375
Bankkostnader	6 448	3 649
Summa	160 072	152 216

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 708	15 710
Summa	65 708	65 710

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	512 885	759 335
Övriga räntekostnader	442	548
Summa	513 327	759 883

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 088 021	59 088 021
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 088 021	59 088 021
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 873 547	-4 602 791
Årets avskrivning	-270 756	-270 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 144 303	-4 873 547
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 943 718	54 214 474
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 937 500</i>	<i>4 937 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	16 000 000
Summa	38 600 000	36 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 079	92 079
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 079	92 079
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 868	-30 664
Årets avskrivning	-9 204	-9 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 072	-39 868
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 007	52 211

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 500	516
Övriga fordringar	1 470	0
Transaktionskonto Nabo	155 765	0
Summa	163 735	516

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	15 000	29 732
Försäkringspremier	26 908	25 788
Kabel-TV	0	2 737
Förvaltning	0	19 059
Summa	41 908	77 316

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-01-22	2,37 %	8 673 150	8 748 150
Nordea Hypotek AB	2026-04-17	2,34 %	10 125 000	10 225 000
Summa			18 798 150	18 973 150
Varav kortfristig del			18 798 150	18 973 150

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 923 150 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 367	32 336
Städning	3 703	0
El	14 948	17 756
Uppvärmning	20 444	25 545
Utgiftsräntor	89 317	133 603
Vatten	17 468	15 711
Sopphantering	16 645	14 705
Förutbetalda avgifter/hyror	189 078	189 806
Summa	384 970	429 462

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 250 000	20 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid återställning av medlems lägenhet efter skadedjursangrepp har det visat sig att stammar i bottenplattan i port 286 varit i så dåligt skick att dessa behöver bytas ut. Arbetet påbörjades i början av år 2026. Nytt lån har tagits upp om 3 miljoner kronor.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Ludvig Sjöblom
Ordförande

Adam Lindberg
Styrelseledamot

Human Esfandiar Nia
Styrelseledamot

Jens Jonsson
Styrelseledamot

Jonatan Nyberg
Styrelseledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6
Org.nr 769612-6528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6 för år 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar och reservering till underhållsfond.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar i förvaltningsberättelsen och kassaflödesanalysen som visar att föreningen har ett kassaflöde efter amortering (46 948 kr) som inte täcker behovet av reservering till underhållsfond i enlighet med aktuell underhållsplan (539 090 kr). Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

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 för LCE 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 för LCE 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6 för år 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 lag 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 överträdelse 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.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor