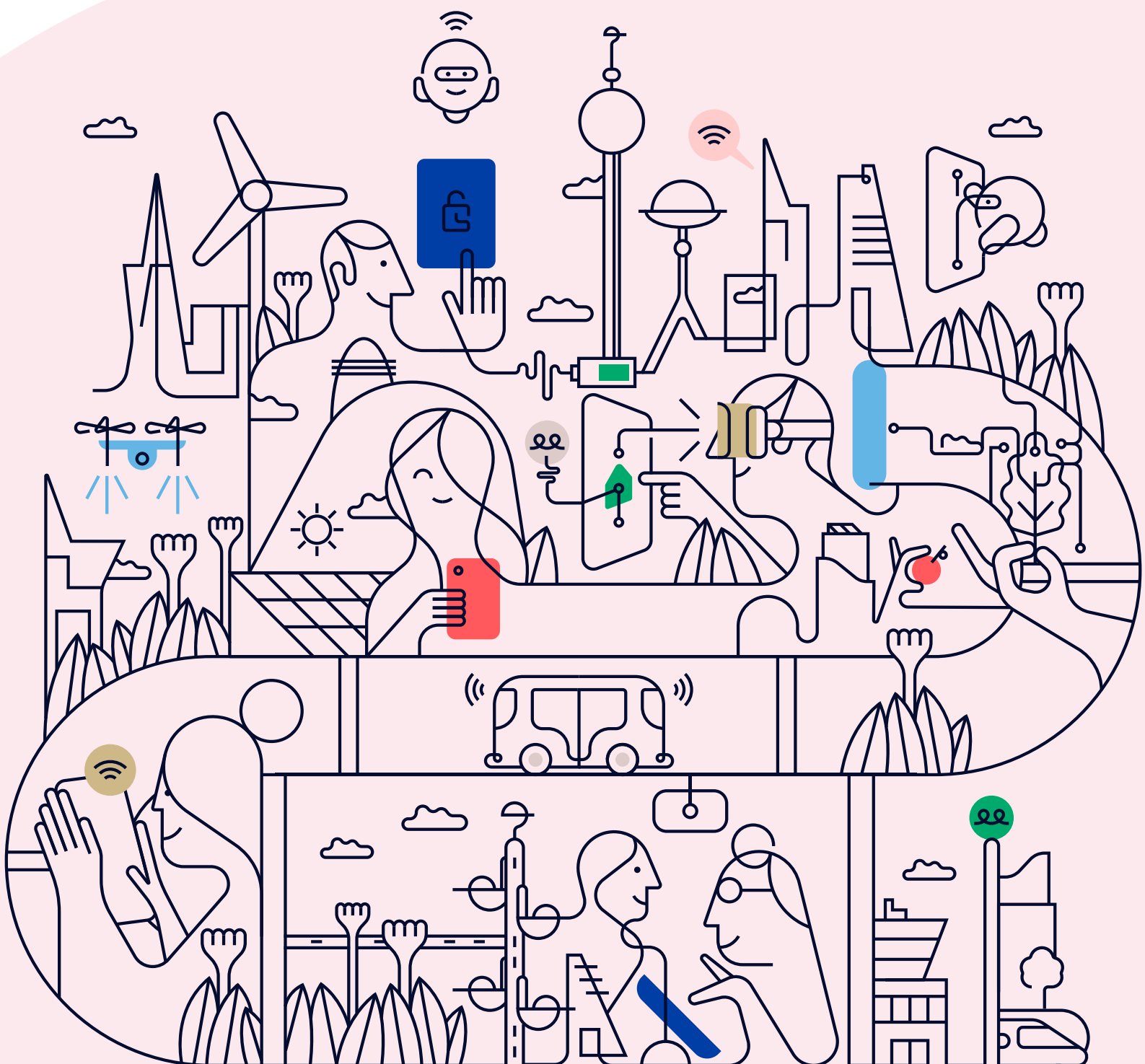




Välkommen till årsredovisningen för Brf Aspen 4

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 1980-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-28 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
ASPEN 4	1980	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 2 773 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 773 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Wollheim	Ordförande
Ingrid Christina Oscarsson Winberg	Styrelseledamot
Mikael Andström	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Richard Nygren Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Byte av fjärrvärmeanläggning
- 2017 ● Fönsterrenovering
- 2018 ● Byte av porttelefonisystem
- 2022 ● Renovering av tak mot gården

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har vi välkomnat familjen Green och Arvid Almberg som nya medlemmar. Vi har spolat stammarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen amorterade under året 200,000 kr på skulden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 391 755	1 415 917	1 269 778	1 174 601
Resultat efter fin. poster	13 824	-150 867	-229 280	-3 027 111
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	1 183 689	797 882	465 063	474 019
Taxeringsvärde	151 029 000	155 021 000	155 021 000	155 021 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	499	499	455	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	96,7	99,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 947	2 019	2 019	2 049
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 947	2 019	2 049	2 049
Sparande / kvm totalyta, kr	71	36	32	-4
Elkostnad / kvm totalyta, kr	6	6	6	8
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	159	131	118
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	35	29	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	177	200	166	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	4,73	4,26	1,32
Räntekänslighet (%)	3,90	4,04	4,44	-

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 belänad 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	2 921 700	-	-	2 921 700
Upplåtelseavgifter	610 000	-	-	610 000
Fond, yttre underhåll	797 882	-67 280	453 087	1 183 689
Kapitaltillskott	1 808 524	-	-	1 808 524
Balanserat resultat	-6 967 561	-83 587	-453 087	-7 504 235
Årets resultat	-150 867	150 867	13 824	13 824
Eget kapital	-980 322	0	13 824	-966 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 051 148
Årets resultat	13 824
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-453 087
Totalt	-7 490 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 490 410

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	1 391 755	1 415 917
Övriga rörelseintäkter	3	7 388	16 848
Summa rörelseintäkter		1 399 143	1 432 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-898 489	-1 053 206
Övriga externa kostnader	9	-128 577	-88 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 252	-183 252
Summa rörelsekostnader		-1 210 319	-1 324 474
RÖRELSERESULTAT		188 825	108 291
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 248	5 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-177 248	-265 126
Summa finansiella poster		-175 000	-259 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 824	-150 867
ÅRETS RESULTAT		13 824	-150 867

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	4 109 582	4 292 834
Summa materiella anläggningstillgångar		4 109 582	4 292 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 109 582	4 292 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	18 145
Övriga fordringar	12	636 360	564 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 984	37 769
Summa kortfristiga fordringar		680 344	620 422
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		680 344	620 422
SUMMA TILLGÅNGAR		4 789 927	4 913 256

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 340 224	5 340 224
Fond för yttre underhåll		1 183 689	797 882
Summa bundet eget kapital		6 523 913	6 138 106
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 504 235	-6 967 561
Årets resultat		13 824	-150 867
Summa fritt eget kapital		-7 490 410	-7 118 428
SUMMA EGET KAPITAL		-966 497	-980 322
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 400 000	5 600 000
Leverantörsskulder		120 814	65 149
Skatteskulder		3 201	2 002
Övriga kortfristiga skulder		49	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	232 360	226 427
Summa kortfristiga skulder		5 756 424	5 893 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 789 927	4 913 256

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	188 825	108 291
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	183 252	183 252
	372 077	291 543
Erhållen ränta	2 248	5 968
Erlagd ränta	-187 825	-272 471
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	186 499	25 040
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 300	-48 830
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 423	21 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 622	-2 445
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	46 622	-2 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	559 866	562 311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	606 488	559 866

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aspen 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5%

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	1 358 340	1 358 340
Intäkter kabel-TV	26 688	26 688
Dröjsmålsränta	63	60
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Administrativ avgift	1 666	588
Vidarefakturerade kostnader	0	28 808
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 391 755	1 415 917

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 392	848
Övriga intäkter	3 996	16 000
Summa	7 388	16 848

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	46 055	44 567
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 745	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 912	4 050
Städning enligt avtal	35 100	35 100
Sotning	16 290	0
Hissbesiktning	2 189	2 114
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	22 819
Gårdkostnader	0	2 230
Snöröjning/sandning	6 875	13 750
Serviceavtal	8 170	8 657
Serviceavtal, hissar	2 516	0
Förbrukningsmaterial	616	0
Summa	135 468	133 286

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 887	983
VVS	33 756	7 215
Elinstallationer	700	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 546	0
Summa	37 889	8 198

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	67 280
Summa	0	67 280

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	15 825	17 849
Uppvärmning	380 584	440 792
Vatten	93 269	97 014
Sophämtning/renhållning	62 076	76 478
Summa	551 754	632 133

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 624	52 218
Självrisk	0	76 951
Kabel-TV	29 080	11 760
Bredband	46 800	45 090
Fastighetsskatt	27 874	26 290
Summa	173 378	212 309

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	5 790	6 739
Revisionsarvoden extern revisor	16 875	16 250
Styrelseomkostnader	14 356	0
Fritids och trivselkostnader	472	0
Föreningskostnader	1 594	3 062
Förvaltningsarvode enl avtal	49 562	47 555
Överlåtelsekostnad	8 233	2 006
Pantsättningskostnad	882	0
Administration	4 661	3 748
Konsultkostnader	19 273	2 975
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	128 577	88 016

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	177 248	265 126
Summa	177 248	265 126

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 077 386	8 077 386
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 077 386	8 077 386
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 784 552	-3 601 300
Årets avskrivning	-183 252	-183 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 967 804	-3 784 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 109 582	4 292 834
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 341 000</i>	<i>2 341 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 029 000	40 021 000
Taxeringsvärde mark	103 000 000	115 000 000
Summa	151 029 000	155 021 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 697	4 642
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	25 175	0
Transaktionskonto	217 727	154 297
Borgo räntekonto	388 761	405 569
Summa	636 360	564 508

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	844	1 393
Förutbet städ	5 850	0
Förutbet försäkr premier	17 406	17 406
Förutbet kabel-TV	10 666	3 940
Förutbet bredband	8 370	15 030
Upplupna intäkter	848	0
Summa	43 984	37 769

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-14	2,87 %	3 100 000	3 100 000
Handelsbanken	2026-03-17	3,30 %	2 300 000	2 500 000
Summa			5 400 000	5 600 000
Varav kortfristig del			5 400 000	5 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 400 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 503	48
Uppl kostn el	1 445	1 611
Uppl kostnad Värme	50 527	53 676
Uppl kostn räntor	21 524	32 101
Uppl kostn vatten	15 583	14 272
Uppl kostnad Sophämtning	8 026	8 967
Förutbet hyror/avgifter	115 752	115 752
Summa	232 360	226 427

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 600 000	5 600 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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

Andreas Wollheim
Ordförande

Ingrid Christina Oscarsson Winberg
Styrelseledamot

Mikael Andström
Styrelseledamot

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

Richard Nygren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 09:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 09:29

DOCUMENT ID:

HJeUmVkAWI

ENVELOPE ID:

H1xL7VyCWx-HJeUmVkAWI

DOCUMENT NAME:

Brf Aspen 4, 716416-7673 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

17 pages

SHA-512:

1c89d4920e7c9e1296bef3d6db8d763916d39a263699e
e9e0bfa5348e53472358246ff3832d635568e9788fbe085
5e230f25cf0f1b9b371b2e0906fc3cb3a717

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. ANDREAS WOLLHEIM andreas.wollheim@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:17 29.04.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 129.178.95.12
2. MIKAEL ANDSTRÖM mikael@twigisland.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:09 29.04.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.70.5
3. Ingrid Christina Oscarsson Winberg tina.winberg53@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:21 29.04.2026 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.189
4. Erik Richard Nygren richard.nygren@crowe.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:31 30.04.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.104

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Aspen 4

Org.nr 716416-7673

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aspen 4 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aspen 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Nygren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 09:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 09:29

DOCUMENT ID:

ByWglQV10bg

ENVELOPE ID:

SJee8Q4yCZI-ByWglQV10bg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Aspen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

ab2e410d7d4ddfbdd344e43cdba63fd79022aca27fc183
08e8ad50eca48af283f1bb44d8740b82d713f6694c6979
bd44b25af77c7317a19fdc9cdbb9edb49401

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Richard Nygren	Signed	30.04.2026 09:31	eID	Swedish BankID
richard.nygren@crowe.se	Authenticated	30.04.2026 09:31	Low	IP: 176.10.144.104

* 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