

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lilla Ässkogen 2**

769638-6676

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Lilla Ässkogen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### ***Allmänt om verksamheten***

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Eventuella siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-04-29. Nya stadgar registrerades 2024-10-24.

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

Föreningen har en upprättad 50-årig underhållsplan.

Den 2025-12-31 var medlemsantalet 30 (30) stycken.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under året har föreningen ansökt om bygg- och marklov för föreningens två grönytor. Föreningen har tagit in hjälp av Egeryds med den processen. På hösten fick föreningen godkänt på ansökan så Egeryds fick i uppdrag att ta in offerter på arbetet. Arbetet inkluderar parkering/gästparkering, cykelförråd, lekplats och grillplats.

Föreningen har förhandlat om ett av de lånen som står på föreningen och fick en lite lägre ränta än beräknat 2.71% (räknat på 3% i budget).

Föreningen har sett över det förslag som inkommit med ett tak mellan huskroppen och förråden. Detta har föreningen valt att vänta med då föreningen håller på med processen om grönytorna först. När det är klart kommer föreningen se över om man eventuellt måste söka bygglov för taken samt hur dessa skulle kunna se ut för bästa resultat.

## Styrelsen

Ordförande	Petter Billinger
Ledamot/Sekreterare	Veronica Österdahl
Ledamot	Pär Ericzzon
Ledamot	Artem Pereverzev
Ledamot	Sebastian Djemalji
Suppleant	Celina Edin
Suppleant	Jenny Lidman

**Revisor** LR Nolér AB, Elin Viitanen

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter- två i förening. Styrelsen har haft tio (tio) stycken protokollförda möten, och en ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har beviljat en (en) lägenhetsöverlåtelse under året.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Norra bro 4:62
Adress	Annebergsv 4 A-D, 5 A-B, 6 A-F, 7 A-B & 9 A-B, Örebro
Byggår	2021
Lägenhetsfördelning	6 st lägenheter i ett radhus samt 4 st lägenheter i ett radhus inom fastigheten 6 st lägenheter i 3 parhus
Total boyta	1 952m <sup>2</sup>
Mark	Äganderätt

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 589	1 542	1 642	1 437
Resultat efter finansiella poster	-163	27	282	4
Soliditet (%)	62	62	61	61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	814	824	841	736
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 767	10 939	11 112	11 284
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 767	10 939	11 112	11 284
Sparande per kvm (kr/kvm)	156	242	370	226
Räntekänslighet	13	13	13	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217	213	185	253
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	97	96	99

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

El debiteras efter faktisk förbrukning på varje hushåll, avläsning görs en gång per år.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen har valt att inte ta ut avgifter som täcker avskrivningarna på fastigheten, Föreningen ser över möjligheten till att justera avgifterna under det kommande året och bevakar lånemarknaden. Föreningen har tagit olika bankkontakter och bevakat omvärlden för att kunna fatta väl underbyggda beslut, vilket gör att styrelsen bedömer att föreningen kan finansiera sina kommande ekonomiska åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 200 000	3 520 000	294 240	-102 436	26 605	<b>34 938 409</b>
Disposition av föregående års resultat:				26 605	-26 605	<b>0</b>
Avsättning fond			117 120	-117 120		<b>0</b>
Årets resultat					-162 700	<b>-162 700</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 200 000</b>	<b>3 520 000</b>	<b>411 360</b>	<b>-192 951</b>	<b>-162 700</b>	<b>34 775 709</b>

### Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

balanserat resultat	-192 951
årets resultat	-162 700
	<b>-355 651</b>

behandlas så att

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	0
ett belopp motsvarande minst 40 kr/ m <sup>2</sup> bostadsarea för föreningens hus	78 080
extra avsättning motsvarande 20 kr/ m <sup>2</sup> bostadsarea för föreningens hus	39 040
i ny räkning överföres	-472 771
	<b>-355 651</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	1 589 117	1 541 578
Övriga rörelseintäkter		-17	53 879
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 589 100</b>	<b>1 595 457</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-654 912	-575 475
Övriga externa kostnader	5	-138 159	-136 199
Personalkostnader	6	-52 566	-51 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-451 943	-446 703
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 297 580</b>	<b>-1 210 371</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>291 520</b>	<b>385 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 304	5 669
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 524	-364 150
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-454 220</b>	<b>-358 481</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-162 700</b>	<b>26 605</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-162 700</b>	<b>26 605</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 700</b>	<b>26 605</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	55 089 956	55 527 173
Markanläggningar	8	267 153	281 879
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 357 109</b>	<b>55 809 052</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 357 109</b>	<b>55 809 052</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		425	418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 207	29 200
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>45 632</b>	<b>29 618</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		680 281	808 842
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>680 281</b>	<b>808 842</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>725 913</b>	<b>838 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 083 022</b>	<b>56 647 512</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		31 200 000	31 200 000
Upplåtelseavgifter		3 520 000	3 520 000
Fond för yttre underhåll		411 360	294 240
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 131 360</b>	<b>35 014 240</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-192 951	-102 436
Årets resultat		-162 700	26 605
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-355 651</b>	<b>-75 831</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 775 709</b>	<b>34 938 409</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	13 818 750	13 995 065
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 818 750</b>	<b>13 995 065</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	7 198 190	7 358 595
Leverantörsskulder		41 582	73 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	248 791	282 336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 488 563</b>	<b>7 714 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 083 022</b>	<b>56 647 512</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		291 520	385 086
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		451 943	446 703
Erhållen ränta		457	5 669
Erlagd ränta		-447 697	-350 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>296 223</b>	<b>486 701</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 167	-714
Förändring av leverantörsskulder		-31 525	72 857
Förändring av kortfristiga skulder		-44 372	48 918
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>208 159</b>	<b>607 762</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-175 146
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-175 146</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-336 720	-336 720
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-336 720</b>	<b>-336 720</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-128 561</b>	<b>95 896</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		808 842	712 946
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>680 281</b>	<b>808 842</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

- Byggnader	100 år
- Markanläggningar	20 år

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2025	2024
Årsavgifter	1 589 117	1 541 578
	<b>1 589 117</b>	<b>1 541 578</b>

I årsavgiften ingår visst tv utbud och bredband.

### Not 3 Årsavgifter

	2025	2024
Medlemsavgifter	1 190 523	1 190 523
El	329 954	282 415
Vatten	68 640	68 640
	<b>1 589 117</b>	<b>1 541 578</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	359 184	356 428
Vatten och avlopp	64 643	58 844
Fastighetskötsel	90 117	0
Snöröjning	0	9 780
Reparation och underhåll	18 652	4 121
Fastighetsförsäkring	23 459	31 794
TV	82 688	82 588
Planerat underhåll	16 169	31 920
	<b>654 912</b>	<b>575 475</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsinventarier	8 489	0
Revisionskostnad	17 056	15 375
Övriga föreningskostnader	22 281	23 763
Ekonomisk förvaltning	36 149	34 122
Bankkostnader	5 087	5 614
Övriga externa tjänster	49 098	57 325
	<b>138 160</b>	<b>136 199</b>

**Not 6 Personal**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala kostnader	12 566	11 944
<b>Summa</b>	<b>52 566</b>	<b>51 944</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ingående anskaffningsvärden	57 168 234	57 168 234
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 168 234</b>	<b>57 168 234</b>
Ingående avskrivningar	-1 641 061	-1 203 844
Årets avskrivningar	-437 217	-437 217
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 078 278</b>	<b>-1 641 061</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 089 956</b>	<b>55 527 173</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 334 000	17 334 000
Taxeringsvärden mark	7 044 000	7 044 000
	<b>24 378 000</b>	<b>24 378 000</b>
Bokfört värde byggnader	41 643 436	42 080 653
Bokfört värde mark	13 446 520	13 446 520
	<b>55 089 956</b>	<b>55 527 173</b>

### Not 8 Markanläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	294 521	119 375
Inköp	0	175 146
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>294 521</b>	<b>294 521</b>
Ingående avskrivningar	-12 642	-3 156
Årets avskrivningar	-14 726	-9 486
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 368</b>	<b>-12 642</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>267 153</b>	<b>281 879</b>

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21 016 940 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till	19 333 640	19 670 060
	<b>19 333 640</b>	<b>19 670 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 198 190	7 358 595
	<b>7 198 190</b>	<b>7 358 595</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2,94	2027-08-18	7 021 875	7 134 375
Nordea Hypotek AB	2,71	2028-08-16	7 021 875	7 134 375
Nordea Hypotek AB	1,59	2026-08-19	6 973 190	7 084 910
			<b>21 016 940</b>	<b>21 353 660</b>

Lånet som sätts om under 2026 är av långsiktig karaktär och kommer att sättas om på förfallodagen.

### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 448 000	22 448 000
	<b>22 448 000</b>	<b>22 448 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	55 081	44 254
Förutbetalda intäkter	128 642	127 790
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 568	97 792
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	<b>248 791</b>	<b>282 336</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under det kommande året kommer styrelsen behöva förhandla om ett av de tre lån som står på föreningen.

Föreningen kommer utvärdera de offerter som Egerys tagit fram samt förhoppningsvis påbörja arbetet med grönyrtorna redan i vår.

Föreningen kommer höja avgifterna med 10% från och med 1 april 2026.

**Underskrifter**

Årsredovisningen beslutades den 23 mars 2026

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Petter Billinger  
Ordförande

Veronica Österdahl

Pär Ericzzon

Artem Pereverzev

Sebastian Djemailji

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

LR Nolér AB

Elin Viitanen  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2026



Brf Lilla Ässkogen 2 ÅR 2025 260323.pdf

(133586 byte)

SHA-512: 8dbd7506af5b5df0ca46bb598e0ba05359dd4  
7a8857b07997107f614a8182c402e55200fa986c789a0d  
6bbe631c7f85f518e56bf2fad14f1cb72b15e492dc041

## Underskrifter

2026-03-23 23:32:29 (CET)



**Artem Pereverzev**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 08:28:34 (CET)



**Oskar Petter Billinger**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 18:51:51 (CET)



**Pär Håkan Erik Ericzzon**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-25 13:55:35 (CET)



**Sebastian Djemailji**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 16:21:06 (CET)



**Veronica Österdahl**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-25 19:11:57 (CET)



**Elin Maria Yvonne Viitanen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Brf Lilla Ässkogen 2 ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a71326e338cfd1e62c3b1013f3733b35bdb023fcbfa94062ca0d12805bc233c4a1c6e0b8315868372404e7f8f22fdbf2b4788c27a112378ddbc788013dfb59b4



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Ässkogen 2

Org.nr 769638-6676

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Ässkogen 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lilla Ässkogen 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

LR Nolér AB

\_\_\_\_\_  
 Elin Viitanen  
 Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573456774

## Dokument

**RB BRF Lilla Ässkogen 2 251231**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-23 15:34:43 CET (+0100) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-03-25 19:11:40 CET (+0100)

## Initierare

**Blikk e-Signatur (Be)**

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

## Signerare

**Elin Viitanen (EV)**

LR Nolér AB

elin.viitanen@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Maria Yvonne Viitanen"

Signerade 2026-03-25 19:11:40 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

