

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Aspelyckan
Org nr: 769625-5962



Innehållsförteckning

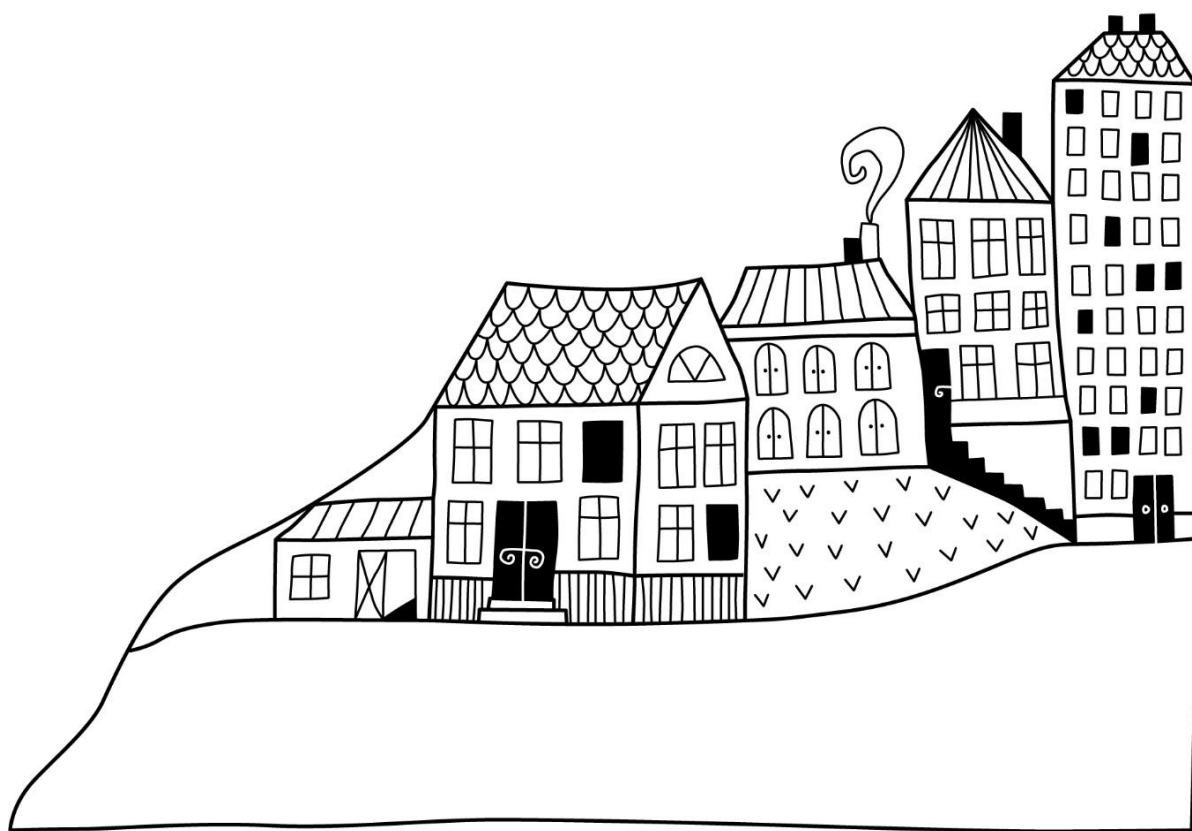
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Aspelyckan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott 264 247 kr innan avsättningen har gjorts till föreningens underhållsfond. Och ianspråkstagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändring visar ett underskott med 241 264 kr.

Driftkostnaderna har ökat jämfört med tidigare år, mer underhålls- och reparationskostnader samt en ökning av vattenkostnader.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året genomfört underhåll för 323 tkr och omsatt två av sina lån till högre ränta vilket är anledningen till att förlust har uppstått.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 264% till 250%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 099 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 834 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vipan 3 Kalmar kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 43 lägenheter samt 1 gästlägenhet och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2014/2015. Fastighetens adress är Eriks Dahlbergsväg 17-21.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	24
4 rum och kök	10
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	36
Antal garage	1
Antal garage	1

Total tomtarea	2 433 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 471 m ²
Lokal area	93 m ²

Årets taxeringsvärde	68 607 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 607 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen.

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Norrgård och Brf Nyckeln. I Vipan GA:1 ansvara föreningen för 50,7% av driftkostnaderna. Gemensamhetsanläggningen Vipan GA:2 är uppdelad i två sektioner där föreningen sektion 1 ansvarar för 60,6% av driftkostnaderna och sektion 2 ansvarar för 34,1% av driftkostnaderna

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 124 tkr och planerat underhåll för 323 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2024 och visar på ett underhållsbehov på 4 708 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden på år för föreningen ligger på 471 tkr (136 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 300 tkr (86 kr/kvm). Tittar man på fondavsättning för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 621 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 551 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfondens nu.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
OVK besiktning	2024
Målning miljörum	2022
Installation utrustning hissar	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Batteribyte nödbelysning garage	22 494
Utbyte IMD-utrustning	238 148
Målning och fasadtvätt	62 344

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2025	
Hissar	2025	Ej beslutat
Belysning garage	2025	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Jonasson	Ordförande	2026
Marie-Louise Carreberg	Sekreterare	2025
Marcus Lord	Vice ordförande	2026
Per Johnsson	Ledamot	2025
Moa Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Matscheko	Suppleant	2025
Håkan Noreby	Suppleant	2026
Karin Eriksson	Suppleant	2026
Cecilia Palacio	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Ronny Elofsson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Sundén	2025
Hans-Ivar Nilsson	2025
Lena Holmberg	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 71 personer.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

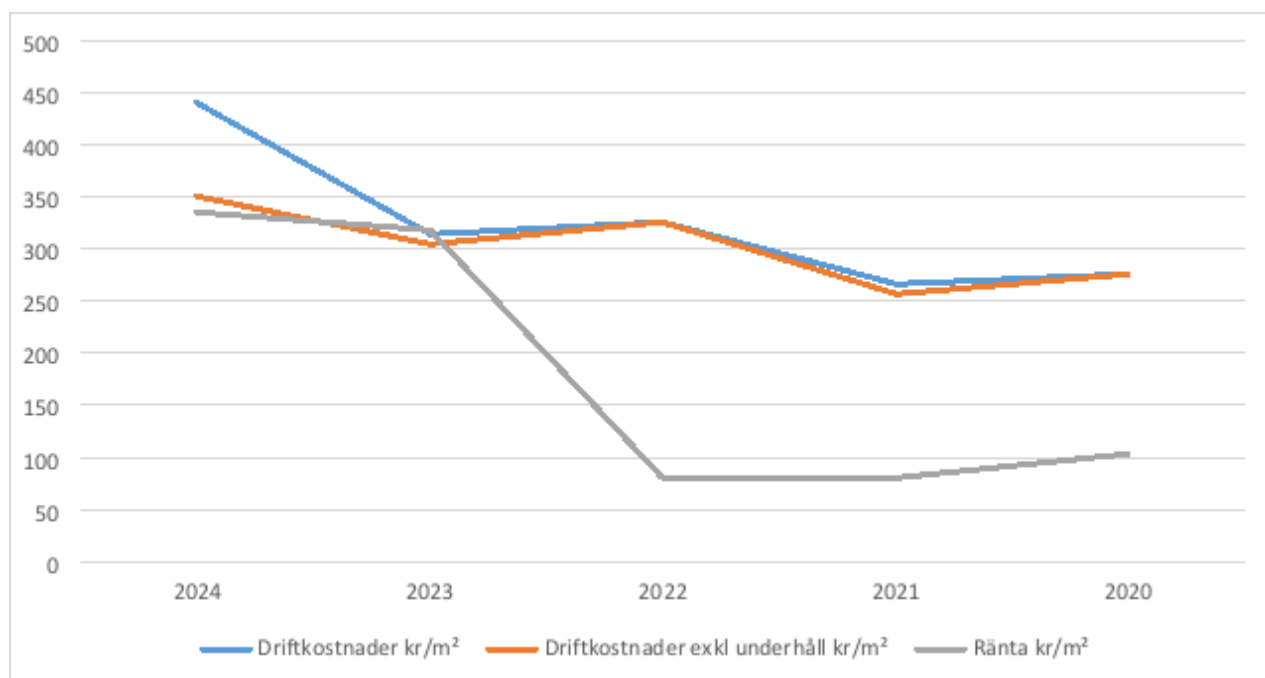


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 812	3 243	2 893	2 853	2 815
Rörelsens intäkter	3 939	3 417	2 945	2 879	2 854
Resultat efter finansiella poster*	-264	-427	-105	19	-61
Resultat exkl avskrivningar	834	672	994	1 112	997
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	534	403	725	843	728
Balansomslutning	131 039	131 587	132 316	132 876	133 369
Årets kassaflöde	275	315	584	618	-36
Soliditet %*	70	70	70	70	69
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	250	264	279	236	160
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	12	10	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	81	82	83	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	966	797	695	689	681
Driftkostnader kr/kvm	440	313	325	266	275
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	349	304	325	257	275
Energikostnad kr/kvm*	199	213	206	162	172
Underhållsfond kr/kvm	624	631	565	497	431
Reservering till underhållsfond kr/kvm	84	75	75	75	75
Sparande kr/kvm*	325	198	287	321	280
Ränta kr/kvm	335	317	79	80	103
Skuldsättning kr/kvm*	10 754	10 895	11 035	11 175	11 316
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 043	11 187	11 331	11 475	11 619
Räntekänslighet %*	11,4	14,0	16,3	16,6	17,1
Genomsnittsränta %	3,09	2,89	0,71	0,71	0,91

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Från och med räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 500 000	2 248 691	-5 268 882	-426 594
Disposition enl. årsstämmobeslut			-426 594	426 594
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-322 983	322 983	
Årets resultat				-264 247
Vid årets slut	95 500 000	2 225 708	-5 672 493	-264 247

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 695 477
Årets resultat	-264 247
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	322 983
Summa	-5 936 741

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 936 741**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 811 899	3 242 655
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 191	174 390
Summa rörelseintäkter		3 939 090	3 417 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-1 980 247	-1 654 172
Personalkostnader	Not 6	-28 607	-26 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 098 586	-1 098 586
Summa rörelsekostnader		-3 107 440	-2 778 877
Rörelseresultat		831 650	638 168
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 290
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	96 657	63 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 192 555	-1 129 698
Summa finansiella poster		-1 095 898	-1 064 762
Resultat efter finansiella poster		-264 247	-426 594
Årets resultat		-264 247	-426 594



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	126 841 784	127 899 436
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	398 722	439 655
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	186 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		127 426 756	128 339 091
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	64 500	64 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		64 500	64 500
Summa anläggningstillgångar		127 491 256	128 403 591
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	35	0
Övriga fordringar	Not 16	99 515	82 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	201 332	129 616
Summa kortfristiga fordringar		300 882	212 093
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 246 507	2 971 224
Summa kassa och bank		3 246 507	2 971 224
Summa omsättningstillgångar		3 547 389	3 183 317
Summa tillgångar		131 038 645	131 586 908

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 500 000	95 500 000
Fond för yttre underhåll		2 225 708	2 248 691
Summa bundet eget kapital		97 725 708	97 748 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 672 494	−5 268 882
Årets resultat		−264 247	−426 594
Summa fritt eget kapital		−5 936 741	−5 695 477
Summa eget kapital		91 788 967	92 053 214
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 023 744	12 527 128
Summa långfristiga skulder		13 023 744	12 527 128
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 304 780	26 301 396
Leverantörsskulder	Not 20	402 501	91 689
Övriga skulder	Not 21	43 998	41 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	474 656	571 912
Summa kortfristiga skulder		26 225 935	27 006 566
Summa eget kapital och skulder		131 038 645	131 586 908



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	831 650	638 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 098 586	1 098 586
	1 930 236	1 736 754
Erhållen ränta	129 465	21 085
Erlagd ränta	-1 229 566	-996 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	830 135	761 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-121 597	-10 807
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	252 995	63 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	961 533	814 717
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-186 250	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-186 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	275 283	314 717
Likvida medel vid årets början	2 971 224	2 656 507
Likvida medel vid årets slut	3 246 507	2 971 224



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	5-20 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 820 852	2 279 468
Hyror, lokaler	104 172	102 132
Hyror, garage	344 748	355 309
Hyror, p-platser	3 120	3 120
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 380	-8 216
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 040	-780
Vattenavgifter	139 329	109 157
Elavgifter	275 506	255 968
Kabel-tv-avgifter	121 260	121 260
Övriga avgifter	0	1 370
Övriga ersättningar	18 913	20 829
Intäkter såld el solceller	1 426	3 047
Öresutjämning	-7	-9
Summa nettoomsättning	3 811 899	3 242 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	143 818
Övriga rörelseintäkter	127 191	30 572
Summa övriga rörelseintäkter	127 191	174 390

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-322 986	-33 015
Reparationer	-123 936	-78 744
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 070	-26 070
Samfällighetsavgifter	-7 200	-7 200
Försäkringspremier	-59 680	-49 733
Kabel- och digital-TV <i>*fått tillbaka pengar från telia därmed mindre belopp,</i>	-67 912	0
Återbäring från Riksbyggen	400	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 500	0
Serviceavtal	-15 889	-15 204
Obligatoriska besiktningar	-72 379	-21 068
Snö- och halkbekämpning	-30 890	-22 140
Ersättningar till hyresgäster	0	-476
Drift och förbrukning, övrigt	-1 225	-4 750
Förbrukningsinventarier	-43 505	-8 026
Vatten	-169 156	-134 684
Fastighetsel	-337 225	-427 703
Uppvärmning	-201 848	-195 394
Sophantering och återvinning	-81 037	-94 002
Förvaltningsarvode extra	0	-1 806
Summa driftskostnader	-1 568 038	-1 116 614

**Kabel- och digital TV, fått tillbaka 88 598kr från Telia då man tidigare betalt för mycket. Därmed mindre kostnad 2024, egentliga kostnaden är 156 510kr.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode RB	-345 404	-344 524
IT-kostnader – enbart Telematik	-449	-159 454
Arvode, yrkesrevisor	-18 813	-13 246
Övriga förvaltningskostnader	-23 977	-11 284
Kreditupplysningar	-720	-420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-3 413
Representation	-5 221	0
Kontorsmateriel	-5 375	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 935	-1 935
Köpta tjänster	0	-1 013
Bankkostnader	-2 878	-2 270
Övriga externa kostnader – registrering laddbilsplatser	-6 125	0
Summa övriga externa kostnader	-412 209	-537 558

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-23 430	-23 700
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-4 877	-2 420
Summa personalkostnader	-28 607	-26 120

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 057 653	-1 057 653
Avskrivning Installationer	-40 933	-40 933
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 098 586	-1 098 586

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 290
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 290

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	613
Ränteintäkter från likviditetsplacering	95 607	62 282
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	111
Övriga ränteintäkter	1 050	639
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	96 657	63 646

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 192 555	-1 129 698
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 192 555	-1 129 698

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	126 918 311	126 918 311
Mark	10 500 000	10 500 000
	137 418 311	137 418 311
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 418 311	137 418 311
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 518 875	-8 461 222
	-9 518 875	-8 461 222
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 057 653	-1 057 653
	-1 057 653	-1 057 653
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 576 528	-9 518 875
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 841 784	127 899 436
Varav		
Byggnader	116 341 784	117 399 436
Mark	10 500 000	10 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	66 000 000	66 000 000
Lokaler	2 607 000	2 607 000
Totalt taxeringsvärde	68 607 000	68 607 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 522 000</i>	<i>57 522 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 085 000</i>	<i>11 085 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	556 631	556 631
	556 631	556 631
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	556 631	556 631
Årets avskrivningar		
Installationer	-40 933	-40 933
	-40 933	-40 933
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-157 909	-116 976
	-157 909	-116 976
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-157 909	-116 976
Restvärde enligt plan vid årets slut	398 722	439 654
Varav		
Installationer	398 722	439 654

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Installation 3st laddboxar garage	186 250	
Vid årets slut	186 250	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	64 500	64 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	64 500	64 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	61	26
Nedskrivning av kundfordringar	-26	-26
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	35	0

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	20 856	20 856
Skattekonto	32 579	31 529
Övriga kortfristiga fordringar	46 080	30 092
Summa övriga fordringar	99 515	82 477



Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 043	43 851
Förutbetalda försäkringspremier	66 841	59 680
Förutbetalda driftkostnader	8 765	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 085	26 085
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 598	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 332	129 616

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 670 856	2 292 440
Transaktionskonto	575 652	678 784
Summa kassa och bank	3 246 507	2 971 224

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	38 328 524	38 828 524
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 804 780	-25 801 396
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 023 744	12 527 128

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,43%	2025-02-14	12 817 652,00	0,00	200 000,00	12 617 652,00
SBAB	3,89%	2026-01-19	13 343 744,00	0,00	160 000,00	13 183 744,00
SBAB	0,87%	2025-02-14	12 667 128,00	0,00	140 000,00	12 527 128,00
Summa			38 828 524,00	0,00	500 000,00	38 328 524,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 24 804 780 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 13 023 744 kr till betalning 2 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	388 057	79 572
Ej reskontraförda leverantörsskulder	14 444	12 117
Summa leverantörsskulder	402 501	91 689

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	31 390	32 039
Skuld sociala avgifter och skatter	11 906	9 530
Clearing	702	0
Summa övriga skulder	43 998	41 569

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	136 450	173 461
Upplupna elkostnader	45 645	52 613
Upplupna värmekostnader	26 767	49 021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 200	7 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 593	289 617
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	474 656	571 912

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	42 100 000	42 100 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Håkan Jonasson

Marie-Louise Carreberg

Marcus Lord

Per Johnsson

Moa Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Ronny Elofsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Aspelyckan org.nr 769625-5962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Aspelyckan för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Aspelyckan för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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
- 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 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ronny Elofsson
Förtroendevald revisor