
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Aspholmsparken
Org nr: 769609-3215



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Aspholmsparken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-10. De förändringar som skett i stadgarna är huvudsakligen anpassningar till den nya bostadsrättslagen. I tillägg har föreningen ändrat antalet styrelseledamöter och suppleanter.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat blev lägre än föregående år pga högre räntekostnader och underhåll.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 416 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 319 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Upplysning vid förlust

Såväl årets resultat som kassaflöde ledde till underskott, eftersom underhåll och reparationer översteg det belopp som budgeterats och som utgjorde underlag till den beslutade hyresnivån för året. Föreningen har ett sparandenyckeltal som ligger i nivå med vad deras underhållsplan rekommenderar. Årsavgifterna har höjts med anledning av ökade kostnader.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eskadern 31 i Jönköpings Kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt. På fastigheten finns ett flerbostadshus med fem våningar med 26 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförda år 2004. Fastighetens adress är Fortunagatan 29-33 i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina försäkringar Habo-Jönköping.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens försäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	0	6	14	5	1	26

Dessutom tillkommer:

Carport	Garage	P-platser
6	7	13

56

Total tomtarea	3 137 m ²
Total bostadsarea	2 688 m ²
Garagearea	126 m ²

Årets taxeringsvärde	69 515 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 515 000 kr

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

Aktiviteter under året

Förutom sedvanligt styrelsearbete har följande frågor hanterats av styrelsen:

- Inköp av vattenlarm till alla lägenheter
- Inköp och utdelning av ventilationsfilter
- Tätning på taket efter vatenskada
- Målning av undertaken på gårdshusen
- Byte av fuktskadade bräder på gårdshusen
- Målning av parkeringsmarkeringarna
- Åtgärd pga nersjunkna plattor intill fasaden
- Borttagning av papperskorg
- Inköp av ytterligare en grupp utemöbler
- Gårdsdag i maj
- Käriltvätt
- Informationsblad till boende 4 ggr under 2024
- Uppdatering av boendeguiden bl.a. om brandsäkerhet
- Brandskyddsron (Axcell)
- Byte av betaltjänst för elbilsladdning (nu sex användare)

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 26 tkr och planerat underhåll för 151 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppskattas underhållskostnaden totalt till 14 391 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 480 tkr. Med hänsyn till fondens saldo uppgår den rekommenderade avsättningen till 400 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 400 tkr enligt tidigare godkänd budget. Underhållsfondens saldo är 1 994 tkr.

56

Tidigare års utförda underhåll

Beskrivning	År
Belysning carport	2019
Byte portlås	2020
Byte två takfläktar	2020
Byte spont och papp undertak	2020
Stuprörssilar	2022
Ventilationsfilter till lägenheterna	2022
Stamspolning	2023
OVK Obligatorisk ventilationskontroll efteråtgärder	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (fasadmålning)	140 587
Markytor (linjemålning parkeringar)	10 281

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Stålenbring	Ordförande	2025
Louise Rundqvist	Sekreterare	2025
Berith Josefsson	Vice ordförande	2025
Anders Widell	Ledamot	2025
Elenor Marthinson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Karlsson	Suppleant	2025
Joakim Gregeman	Suppleant	2025
Kristina Lusth	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2025
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josipa Morén (sammanställande)	2025
Gunilla Steinwall	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

SG

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3% enligt beslut 2023.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret from 2025-01-01 har styrelsen beslutat om en höjning med 5%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 732 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 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 187	2 125	1 893	1 769	1 839
Rörelsens intäkter	2 187	2 156	1 938	1 769	1 839
Resultat efter finansiella poster*	-97	230	393	245	241
Årets resultat	-97	230	393	245	241
Resultat exkl avskrivningar	319	646	808	654	641
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-81	428	590	436	431
Balansomslutning	48 735	49 223	50 543	50 552	50 741
Årets kassaflöde	-53	-890	277	197	93
Soliditet %*	61	61	59	58	57
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	92	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	767	748	667	621	647
Driftkostnader kr/kvm	393	340	234	222	249
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	340	311	228	222	203
Energikostnad kr/kvm*	179	165	131	114	102
Underhållsfond kr/kvm	708	620	570	498	421
Reservering till underhållsfond kr/kvm	142	77	77	77	75
Sparande kr/kvm*	167	257	293	232	273
Ränta kr/kvm	220	149	100	100	106
Skuldsättning kr/kvm*	6 598	6 696	7 232	7 399	7 538
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 907	7 010	7 571	7 745	7 892
Räntekänslighet %*	9,0	9,4	11,4	12,5	12,2
Värmeförbrukning, MWh verklig	301	347	262	293	266
Vattenförbrukning, m ³	2 400	2 360	2 263	2 391	2 359
El, kWh fastigheten ej lgh	33 365	33 763	29 582	25 420	23 047
El, kWh lägenheterna	57 767	55 876	47 151**		

* obligatoriska nyckeltal

**IMD elförbrukning from mars 2022

Beräkningsgrund: Bostadsarea 2 688 kvm, Garagearea 126 kvm

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. Fr.o.m. 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.

SG

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 075 000	0	0	1 744 469	907 743	230 094
Disposition enl. årsstämmobeslut					230 094	-230 094
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-150 868	150 868	
Årets resultat						-96 881
Vid årets slut	27 075 000	0	0	1 993 601	888 705	-96 881

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 137 837
Årets resultat	-96 881
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 868
Summa	791 823

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	791 823
--	----------------

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

St

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 186 711	2 125 401
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	30 829
Summa rörelseintäkter		2 186 711	2 156 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 104 688	-955 447
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 729	-111 195
Personalkostnader	Not 6	-48 136	-46 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-415 705	-415 705
Summa rörelsekostnader		-1 687 258	-1 529 281
Rörelseresultat		499 453	626 949
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	780
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 931	22 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-621 266	-420 039
Summa finansiella poster		-596 334	-396 855
Resultat efter finansiella poster		-96 881	230 094
Årets resultat		-96 881	230 094

56

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 390 990	47 794 765
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	83 514	95 445
Summa materiella anläggningstillgångar		47 474 504	47 890 209
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		47 513 504	47 929 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7	0
Övriga fordringar	Not 14	378	-1 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	87 145	108 298
Summa kortfristiga fordringar		87 530	106 804
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 134 000	1 186 614
Summa kassa och bank		1 134 000	1 186 614
Summa omsättningstillgångar		1 221 530	1 293 418
Summa tillgångar		48 735 034	49 222 628

SL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 075 000	27 075 000
Fond för yttre underhåll		1 993 601	1 744 469
Summa bundet eget kapital		29 068 601	28 819 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		888 705	907 743
Årets resultat		−96 881	230 094
Summa fritt eget kapital		791 823	1 137 837
Summa eget kapital		29 860 425	29 957 306
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 117 500	6 876 960
Summa långfristiga skulder		3 117 500	6 876 960
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 449 188	11 964 728
Leverantörsskulder		44 061	18 321
Skatteskulder	Not 18	91 531	88 933
Övriga skulder	Not 19	20 668	-3 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	151 661	320 033
Summa kortfristiga skulder		15 757 109	12 388 361
Summa eget kapital och skulder		48 735 034	49 222 628

54

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	499 453	626 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	415 705	415 705
	915 158	1 042 654
Erhållen ränta	24 931	23 184
Erlagd ränta	-621 266	-420 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	318 823	645 799
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	19 274	14 710
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-115 712	-39 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 385	620 592
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-275 000	-1 510 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 000	-1 510 171
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-52 614	-889 579
Likvida medel vid årets början	1 186 614	2 076 194
Likvida medel vid årets slut	1 134 000	1 186 614
Kassa och Bank BR	1 134 000	1 186 614



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
Laddboxar (Markanläggning)	Linjär	10
IMD el (Installationer)	Linjär	10

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	1 967 652	1 910 340
Hyrer, garage	46 950	43 800
Hyrer, p-platser	56 850	55 800
Elavgifter	113 379	113 098
Övriga ersättningar (pant och överlåtelseavgifter)	1 886	2 363
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Summa nettoomsättning	2 186 711	2 125 401

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	30 829
Summa övriga rörelseintäkter	0	30 829

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-150 868	-77 940
Reparationer	-26 066	-10 030
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 530	-44 464
Försäkringspremier	-22 604	-22 526
Kabel- och digital-TV	-80 559	-78 102
Återbäring från Riksbyggen	100	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-237	0
Serviceavtal	-51 422	-53 479
Obligatoriska besiktningar	-4 098	-16 500
Snö- och halkbekämpning	-33 987	-15 237
Drift och förbrukning, övrigt	-900	-450
Förbrukningsinventarier	-33 421	-24 060
Vatten	-94 970	-74 782
Fastighetsel	-138 432	-159 146
Uppvärmning	-271 400	-229 480
Sophantering och återvinning	-41 711	-40 915
Förvaltningsarvode teknisk inkl underhållsplanering	-99 697	-99 425
Förvaltningsarvode drift yttre skötsel extra	-8 886	-10 012
Summa driftskostnader	-1 104 688	-955 447

Sc

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode ekonomiskt/administrativt	-70 668	-69 780
Lokalkostnader (kärlltvätt)	-1 733	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-22 563
Övriga förvaltningskostnader	-16 346	-8 829
Kreditupplysningar	0	-375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 886	-2 363
Abonnemang laddstolpar	1 335*	-2 805
Tidskrifter och facklitteratur	0	-89
Medlems- och föreningsavgifter	-1 560	-1 560
Bankkostnader	-2 872	-2 831
Summa övriga externa kostnader	-118 729	-111 195

*Retroaktiv kreditfaktura

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-38 100	-37 150
Sociala kostnader	-10 036	-9 784
Summa personalkostnader	-48 136	-46 934

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-395 870	-395 870
Avskrivning Markanläggningar	-7 905	-7 905
Avskrivning Installationer	-11 931	-11 931
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-415 705	-415 705

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	780
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	780

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 931	808
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	21 586
Övriga ränteintäkter	0	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 931	22 404

SC

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-619 774	-418 184
Övriga räntekostnader	-1 492	-1 855
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-621 266	-420 039

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 525 000	45 525 000
Mark	8 175 000	8 175 000
Markanläggning	79 053	79 053
	53 779 053	53 779 053
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 779 053	53 779 053

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 950 900	-5 555 030
Markinventarier	-33 388	-25 483
	-5 984 288	-5 580 513
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-395 869	-395 747
Årets avskrivning markanläggningar	-7 905	-7 905
	-403 774	-403 652
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 388 062	-5 984 288
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 390 990	47 794 765

Varav

Byggnader	39 178 231	39 574 100
Mark	8 175 000	8 175 000
Markanläggningar	37 759	45 664

Taxeringsvärden

Bostäder	69 200 000	69 200 000
Lokaler	315 000	315 000

Totalt taxeringsvärde	69 515 000	69 515 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 315 000</i>	<i>51 315 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 200 000</i>	<i>18 200 000</i>

SG

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	119 306	119 306
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 306	119 306
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-23 861	-11 931
	-23 861	-11 931
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 931	-11 931
	-11 931	-11 931
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-35 792	-23 861
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 792	-23 861
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 514	95 445
Varav		
Installationer	83 514	95 445

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
78 andelar á 500 kr hos RB Intresseföreningen Jönköping	39 000	39 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	39 000	39 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	378	333
Momsfordringar	0	-1 827
Summa övriga fordringar	378	-1 494

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna elintäkter	22 112	26 910
Förutbetalda försäkringspremier	20 034	18 597
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 998	42 014
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	19 978
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	799
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 145	108 298

48

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	809 329	784 398
Transaktionskonto	324 671	402 216
Summa kassa och bank	1 134 000	1 186 614

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	18 566 688	18 317 460
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 949 188	-11 440 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-524 228
Långfristig skuld vid årets slut	3 117 500	6 876 960

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,73%	2024-03-30	7 762 500,00	-7 737 500,00	25 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,45%	Rörlig 3 mån	3 678 000,00	0,00	0,00	3 678 000,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2025-03-30	4 580 816,00	0,00	0,00	4 580 816,00
STADSHYPOTEK	4,00%	Rörlig 3 mån*	0,00	4 000 000,00	130 000,00	3 870 000,00
STADSHYPOTEK	3,73%	2025-12-01	2 820 372,00	0,00	0,00	2 820 372,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2026-03-30	0,00	3 737 500,00	120 000,00	3 617 500,00
Summa			18 841 688,00	0,00	275 000,00	18 566 688,00

*Lånet omsattes 25-01-01 till fortsatt 3-månaders ränta. Räntesatsen var då 3,25%.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 3 678 000 kr, 4 580 816kr, 3 870 000kr och 2 820 372kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	46 001	44 469
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	45 530	44 464
Summa skatteskulder	91 531	88 933

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-795	-3 654
Skuld sociala avgifter och skatter	21 463	0
Summa övriga skulder	20 668	-3 654

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	-94 999	0
Upplupna räntekostnader	96 262	35 277
Upplupna elkostnader	18 233	28 779
Upplupna värmekostnader	41 922	62 491
Upplupna kostnader för renhållning	1 583	1 152
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	63 660	169 834
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151 661	320 033

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 625 000	26 625 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

SG

Styrelsens underskrifter

Jönköping 2025-02-12
Ort och datum

Anna Stålenbring
Anna Stålenbring

Louise Rundqvist
Louise Rundqvist

Berith Josefsson
Berith Josefsson

Anders Widell
Anders Widell

Elenor Marthinson
Elenor Marthinson

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Jönköping 2025-03-20
Ort och datum

Simon Gustavsson
Simon Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Aspholmsparken, org. nr 769609-3215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Aspholmsparken för år 2024.

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 resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Riksborgen Bostadsrättsförening Aspholmsparken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 revisorssed 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 förlöpa 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, 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 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 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.

Jönköping den 20 mars 2025

KPMG AB



Simon Gustavsson

Auktoriserad revisor

BRF Aspholmsparken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Aspholmsparken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

