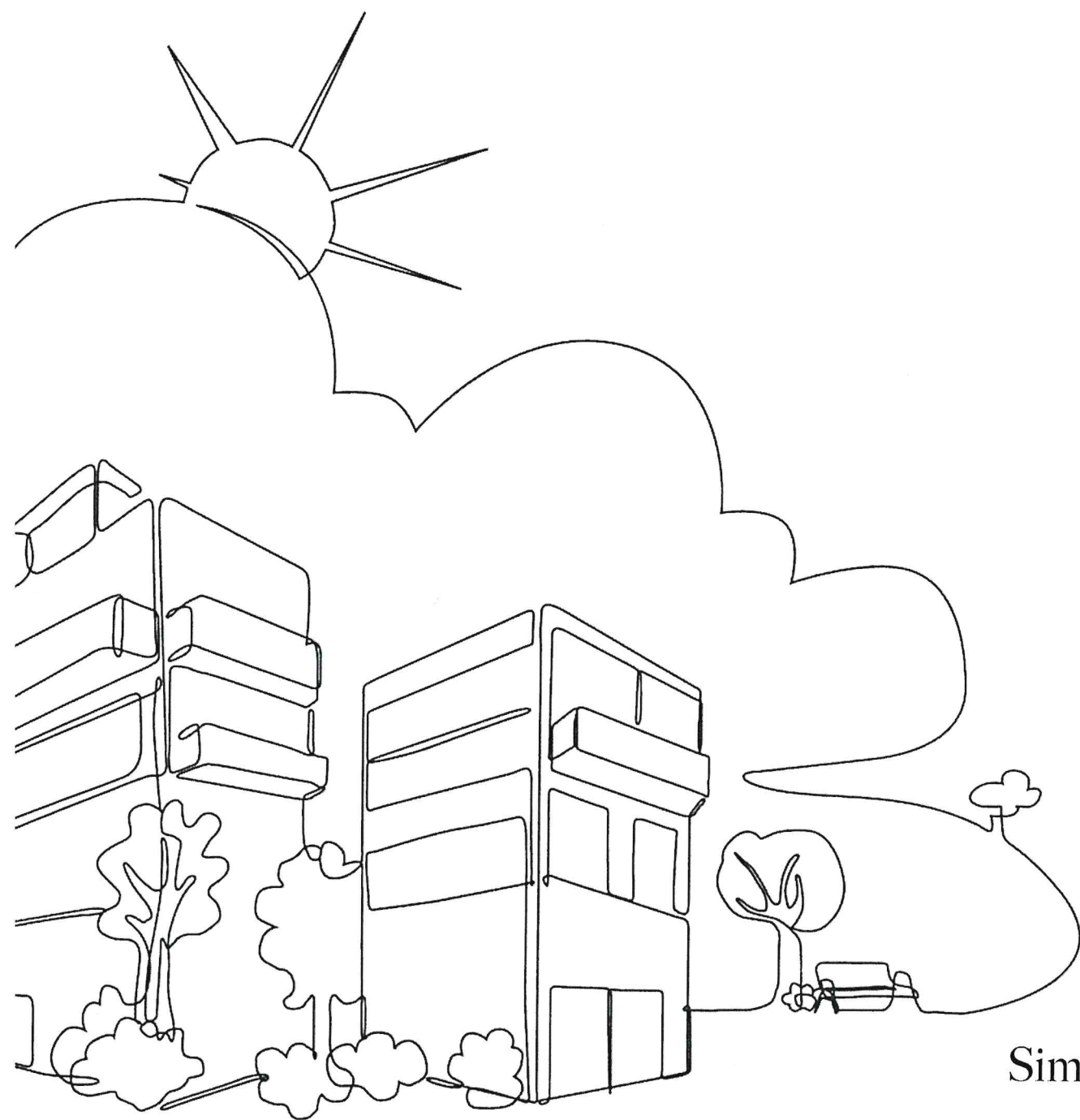


Årsredovisning 2025

Brf Aspgården

769627-1068



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Aspgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Aspgården 19 som förvärvades 2014-06-01. Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Kråkbärsvägen 1 A-H. Fastigheten byggdes omkring 1970 och har värdeår 1975.

Föreningen har 4 hyreslägenheter om 283 kvm och 36 bostadsrätter om 2 369 kvm, totalt 2 652 kvm. I föreningen finns även 26 parkeringsplatser och 15 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatserna. Fastighetens totalyta enligt fastighetstaxeringen är 2 877kvm. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

22 st 3 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Håkan Arestav Ordförande

Jani Korpela Styrelseledamot

Karola Näslund Styrelseledamot

Valberedning

Föreningen har inte valt någon valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Westlund Myrén Revisor BoRevision Sverige AB



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Byte papptak
- 2016** ● Fönsterrenovering/-byte
- 2017-2018** ● Balkongrenovering
- 2018** ● Balkongutvidgning, investering
Vattenrening värmesystem, investering
Byte tvättmaskiner
- 2020** ● Uppgradering av uteplats
OVK
Omdragning av stuprör
- 2022** ● Stamspolning
- 2024** ● Byte fjärrvärmecentral

Planerade underhåll

- 2030** ● Stamspolning
- 2031** ● OVK
- 2033** ● Relining

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Riksbyggen

Övrig verksamhetsinformation

Riksbyggen/Bravida har genomfört OVK.

Simpleko har genomfört en komponentplan inför lagkrav på K3.

cm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. En stor anledning till föreningens negativa resultat är de reparationer som föreningen genomfört i källaren efter ett vattenläckage, vilket åtgärdats genom att gräva ner och installera en ny pump.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2025 har varit räntekostnaderna, som har ökat jämfört med föregående år. Detta beror bland annat på att föreningen under året tagit upp ett nytt lån på 1,4 Mkr för att finansiera byte av värme kulvert. Under året har föreningen satt om sina lån, Lån 809107, Lån 873885, Lån 885902 omsattes med fast ränta 2 år. Lån 966741 omsattes med fast ränta 3 år

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna i föreningen höjdes med 10 % from 2025-01-01 och i samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med ytterligare 10 % from 2026-01-01.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen har under räkenskapsåret övergått från att redovisa enligt K2 till K3. Bakgrunden är de nya redovisningsregler som införts för bostadsrättsföreningar och som innebär att K3 framöver ska tillämpas av alla bostadsrättsföreningar.

Övergången till K3 innebär att föreningen nu använder ett mer detaljerat regelverk. K3-regelverket ska även ge en tydligare och mer långsiktig bild av föreningens ekonomi, särskilt när det gäller byggnaderna och framtida underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kronor/per år och tillstånd).

CM

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 578 645	2 390 540	2 153 758	1 957 624
Resultat efter fin. poster	-1 067 553	-570 574	-552 852	-347 576
Soliditet (%)	45	48	50	50
Yttre fond	1 557 223	1 518 742	1 161 742	893 377
Taxeringsvärde	36 865 000	32 029 000	32 029 000	32 029 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	781	697	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,3	77,4	76,7	68,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 384	8 888	8 601	8 690
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 727	7 318	7 083	7 155
Sparande / kvm totalyta, kr	-71	44	-45	149
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	27	31	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	150	146	132	127
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	56	48	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	229	211	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	2,97	2,06	1,04
Räntekänslighet (%)	11,01	11,38	12,34	14,08

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från och med den 1 januari 2026. Detta bedöms bidra till ett förbättrat kassaflöde och täcka ökade drift- och underhållskostnader.

Under försommaren 2026 planerar föreningen att sälja en hyresrätt. Försäljningsintäkten beräknas uppgå till cirka 1,5 Mkr och kommer att stärka föreningens egna kapital samt förbättra likviditeten.

Am

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	25 277 826	-	-	25 277 826
Upplåtelseavgifter	2 633 239	-	-	2 633 239
Fond, yttre underhåll	1 518 742	-	38 481	1 557 223
Balanserat resultat	-8 562 616	-570 574	-38 481	-9 171 671
Årets resultat	-570 574	570 574	-1 067 553	-1 067 553
Eget kapital	20 296 617	0	-1 067 553	19 229 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 171 671
Årets resultat	-1 067 553
Totalt	-10 239 224

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	312 500
Balanseras i ny räkning	-10 551 724
	-10 239 224

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Om

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 578 645	2 390 540
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-0
Summa rörelseintäkter		2 578 645	2 390 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 834 336	-1 733 992
Övriga externa kostnader	9	-245 587	-138 968
Personalkostnader	10	-49 513	-49 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-864 292	-422 712
Summa rörelsekostnader		-2 993 727	-2 345 185
RÖRELSERESULTAT		-415 082	45 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-113	-56
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-652 358	-615 873
Summa finansiella poster		-652 471	-615 929
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 067 553	-570 574
ÅRETS RESULTAT		-1 067 553	-570 574

cm

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	41 037 550	40 884 143
Maskiner och inventarier	13	104 781	127 821
Summa materiella anläggningstillgångar		41 142 331	41 011 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 142 331	41 011 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 585	7 347
Övriga fordringar	14	71 961	70 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	131 462	125 177
Summa kortfristiga fordringar		224 008	203 341
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 014 146	1 032 534
Summa kassa och bank		1 014 146	1 032 534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 238 154	1 235 875
SUMMA TILLGÅNGAR		42 380 485	42 247 839

cm

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 911 065	27 911 065
Fond för yttre underhåll		1 557 223	1 518 742
Summa bundet eget kapital		29 468 288	29 429 807
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 171 671	-8 562 616
Årets resultat		-1 067 553	-570 574
Summa ansamlad förlust		-10 239 224	-9 133 190
SUMMA EGET KAPITAL		19 229 064	20 296 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 674 151	7 400 640
Summa långfristiga skulder		14 674 151	7 400 640
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 557 400	13 654 551
Leverantörsskulder		307 466	344 202
Skatteskulder		147 090	141 340
Övriga kortfristiga skulder		5 633	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	459 681	410 489
Summa kortfristiga skulder		8 477 270	14 550 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 380 485	42 247 839

um

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-415 082	45 355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	864 292	422 712
Erhållen ränta	449 210	468 067
Erlagd ränta	-113	-56
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-648 174	-610 034
	-199 077	-142 023
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 667	23 950
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 655	272 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-200 089	154 147
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-994 659	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-994 659	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 400 000	900 000
Amortering av lån	-223 640	-221 390
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 176 360	678 610
ÅRETS KASSAFLÖDE	-18 388	832 757
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 032 534	199 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 014 146	1 032 534

cm

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aspgärdan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 2025 är första året som föreningen redovisar enligt K3 vid övergången valde föreningen att inte räkna om Jämförelsetalen.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,37 %	Ventilation	4,68 %
Yttertak	4,45 %	El	17,78 %
Fasader	1,62 %	Maskiner & inventarier	10 %
Balkonger	4,94 %	Installationer	5-10 %
Fönster	1,74 %	Stamledningar Värme	3,56 %
Stamledningar VA	2,5%-11,11 %		

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Cm

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 866 156	1 696 440
Hysesintäkter, p-platser	81 696	88 997
Hysesintäkter, bostäder	341 857	324 819
Hysesintäkter, garage	82 832	83 328
Övriga intäkter	35 704	26 556
Kabel-tv/bredband	170 400	170 400
Summa	2 578 645	2 390 540

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	-0	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	217 275	206 256
Besiktning och service	0	2 380
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 750	0
Trädgårdsarbete	3 533	0
Snöskottning	133 558	102 689
Summa	373 116	311 325

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	441 321	140 592
Summa	441 321	140 592

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	274 019
Summa	0	274 019

am

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	78 649	76 338
Uppvärmning	430 987	420 026
Vatten	182 130	161 199
Sophämtning	78 109	81 582
Summa	769 875	739 145

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 984	61 062
Kabel-tv/bredband	113 440	136 359
Fastighetsskatt	75 600	71 490
Summa	250 024	268 911

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 739	18 691
Juridiska kostnader	0	219
Revisionsarvoden	22 000	21 500
Ekonomisk förvaltning	79 308	76 456
Övriga förvaltningskostnader	32 637	11 399
Konsultkostnader	98 000	0
Serviceavgift branschorg.	9 903	10 703
Summa	245 587	138 968

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	9 513	9 513
Summa	49 513	49 513

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	651 349	615 142
Övriga räntekostnader	1 009	731
Summa	652 358	615 873

cm

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 862 627	44 862 627
Årets inköp	994 659	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 857 286	44 862 627
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 978 484	-3 578 812
Årets avskrivning	-841 252	-399 672
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 819 736	-3 978 484
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 037 550	40 884 143
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 010 333</i>	<i>9 010 333</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 341 000	23 159 000
Taxeringsvärde mark	9 524 000	8 870 000
Summa	36 865 000	32 029 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 488	266 488
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	266 488	266 488
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-138 667	-115 627
Årets avskrivning	-23 040	-23 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-161 707	-138 667
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 781	127 821

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	71 961	70 817
Summa	71 961	70 817

Am

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	54 319	52 189
Försäkringspremier	27 392	26 649
Kabel-tv/bredband	28 977	26 512
Ekonomisk förvaltning	20 774	19 827
Summa	131 462	125 177

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2027-03-01	2,69 %	2 139 500	2 161 500
Handelsbanken Stadshypote	2027-03-01	2,74 %	2 763 880	2 794 760
Handelsbanken Stadshypote	2026-06-01	4,19 %	7 400 640	7 481 520
Handelsbanken Stadshypote	2028-06-01	2,77 %	7 643 281	7 724 161
Handelsbanken Stadshypote	2027-03-30	3,00 %	884 250	893 250
Handelsbanken Stadshypote	2027-10-30	2,59 %	1 400 000	
Summa			22 231 551	21 055 191
Varav kortfristig del			7 557 400	13 654 551

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 043 351 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 013	2 703
El	8 461	7 958
Uppvärmning	50 583	56 373
Utgiftsräntor	12 375	8 191
Vatten	41 396	41 556
Löner	40 000	40 000
Sophantering	13 762	13 656
Sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbetalda avgifter/hyror	229 586	211 547
Beräknat revisionsarvode	15 937	15 937
Summa	459 681	410 489

cm

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

22 287 700

2024-12-31

21 346 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Läckage av varmvatten i kulverten orsakade vattenskador i tre botten lägenheter 1E-F, vilket är anmält till Länsförsäkringar och åtgärdas under början av 2026. Skadeanmälan till Länsförsäkringar angående lukt i hall 1C, lgh 1010.



Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

UMER 2026-04-02

Ort och datum

Håkan Arestav

Ordförande

Karola Näslund

Styrelseledamot

Jani Korpela

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-23

Carina Westlund Myrén

BoRevision Sverige AB
Carina Westlund Myrén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aspgården, org.nr. 769627-1068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aspgården för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

um

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aspgården för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

2026-04-23

Carina Westlund Myrén

Carina Westlund Myrén

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor