

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Aspelyckan
Org nr: 7696255962





Innehållsförteckning

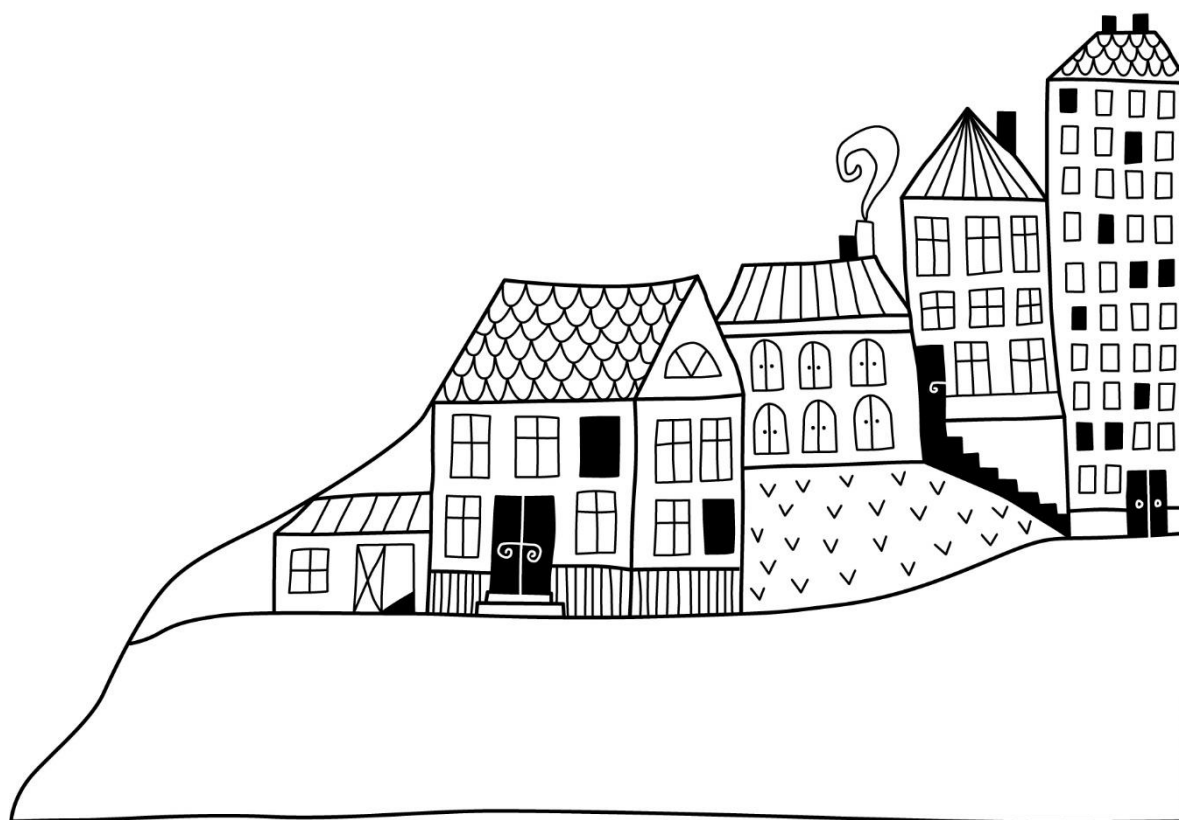
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Aspelyckan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 med 426 594 kr innan avsättningen har gjorts till föreningen underhållsfond. Och innan ianspråkstagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändring visar ett underskott med 662 579 kr.

Driftkostnaderna i föreningen är nästintill oförändrade jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån till högre ränta.

Föreningen har ett sparande (198 kr/m²) I budget för 2024 har styrelsen budgeterat för ett sparande på 149 kr/m² vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 12%.

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 279% till 264%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 099 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 672 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. Fastigheternas 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
P-plats, rörelsehindrad	1
Mc-plats	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 ansvarar 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 79 tkr och planerat underhåll för 33 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2023 och visar på ett underhållsbehov på 3 456 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 345 tkr (97 kr/kvm). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 269 tkr (75 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 554 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	2018
Målning miljörum	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation utrustning hissar	33 015 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2024	Beslutat
IMD utrustning	2024	Ej beslutat
Renovering av ventilationsaggregat	2024	Ej beslutat
Hissar	2025	Ej beslutat

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	2024
Marie-Louise Carreberg	Sekreterare	2025
Marcus Lord	Vice ordförande	2024
Per Johnsson	Ledamot	2025
Moa Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Sundén	Suppleant	2024
Christina Matscheko	Suppleant	2025
Håkan Noreby	Suppleant	2024
Cecilia Palacio	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2024
Ronny Elofsson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Ivar Nilsson	2024
Lena Holmberg	2024

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 % sen höjdes årsavgiften igen med 10 % från och med 2023-05-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgiften med 20,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 657 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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



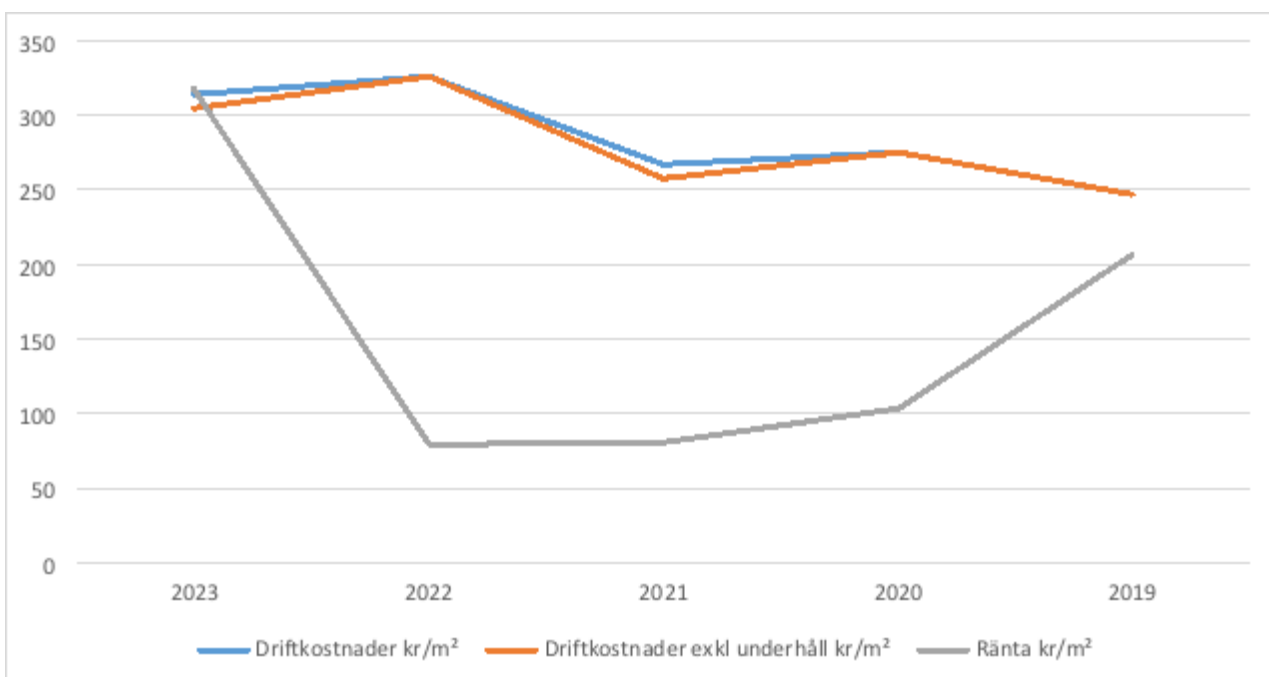
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 096	2 739	2 727	2 698	2 669
Rörelsens intäkter	3 417	2 945	2 879	2 854	2 821
Resultat efter finansiella poster*	-427	-105	19	-61	-344
Resultat exkl avskrivningar	672	994	1 112	997	714
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	403	725	843	728	445
Balansomslutning	131 587	132 316	132 876	133 369	133 772
Årets kassaflöde	315	584	618	-36	453
Soliditet %*	70	70	70	69	69
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	264	279	236	160	177
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	12	10	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	82	83	83	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	797	695	689	681	675
Driftkostnader kr/kvm	313	325	266	275	246
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	304	325	257	275	246
Energikostnad kr/kvm*	213	206	162	172	184
Underhållsfond kr/kvm	631	565	497	431	356
Reservering till underhållsfond kr/kvm	75	75	75	75	75
Sparande kr/kvm*	198	287	321	280	200
Ränta kr/kvm	317	79	80	103	207
Skuldsättning kr/kvm*	10 895	11 035	11 175	11 316	11 435
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 187	11 331	11 475	11 619	11 741
Räntekänslighet %*	14,0	16,3	16,6	17,1	17,4
Genomsnittsräntan %	2,89	0,71	0,71	0,91	1,80

*obligatoriska nyckeltal





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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). 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	95 500 000	0	0	2 012 706	-4 928 037	-104 860
Disposition enl. årsstämmobeslut					-104 860	104 860
Reservering underhållsfond				269 000	-269 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-33 015	33 015	
Årets resultat						-426 594
Vid årets slut	95 500 000	0	0	2 248 691	-5 268 882	-426 594

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 032 897
Årets resultat	-426 594
Årets fondreservering enligt stadgarna	-269 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 015
Summa	-5 695 477

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 695 477**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 096 158	2 738 635
Övriga rörelseintäkter	Not 3	320 887	206 234
Summa rörelseintäkter		3 417 045	2 944 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 654 172	-1 684 417
Personalkostnader	Not 6	-26 120	-5 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 098 586	-1 098 586
Summa rörelsekostnader		-2 778 877	-2 788 577
Rörelseresultat		638 168	156 292
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 290	6 192
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	63 646	15 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 129 698	-282 697
Summa finansiella poster		-1 064 762	-261 152
Resultat efter finansiella poster		-426 594	-104 860
Årets resultat		-426 594	-104 860



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	127 899 436	128 957 089
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	439 655	480 588
Summa materiella anläggningstillgångar		128 339 091	129 437 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	64 500	64 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		64 500	64 500
Summa anläggningstillgångar		128 403 591	129 502 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	26
Övriga fordringar	Not 15	82 477	79 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	129 616	78 218
Summa kortfristiga fordringar		212 093	157 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 971 224	2 656 507
Summa kassa och bank		2 971 224	2 656 507
Summa omsättningstillgångar		3 183 317	2 813 942
Summa tillgångar		131 586 908	132 316 119



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	95 500 000	95 500 000	
Fond för yttre underhåll	2 279 691	2 012 706	
Summa bundet eget kapital	97 779 691	97 512 706	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 268 882	-4 928 037	
Årets resultat	-426 594	-104 860	
Summa fritt eget kapital	-5 695 477	-5 032 897	
Summa eget kapital	92 053 214	92 479 808	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 527 128	12 667 128
Summa långfristiga skulder		12 527 128	12 667 128
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 301 396	26 661 396
Leverantörsskulder	Not 19	91 689	-26 495
Övriga skulder	Not 20	41 569	160 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	571 912	373 834
Summa kortfristiga skulder		27 006 566	27 169 182
Summa eget kapital och skulder		131 586 908	132 316 119



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-426 594	-104 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 098 586	1 098 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	671 991	993 725
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-54 658	44 829
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	197 384	45 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten	814 717	1 083 890
Finansieringsverksamheten		
Amotering Not 18	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	314 717	583 890
Likvidamedel vid årets början	2 656 507	2 072 617
Likvidamedel vid årets slut	2 971 224	2 656 507



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 279 468	2 035 140
Hyror, lokaler	102 132	100 128
Hyror, garage	355 309	341 700
Hyror, p-platser	3 120	3 120
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 216	-780
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-780	-344
Vattenavgifter	109 157	97 069
Elavgifter	255 968	162 602
Summa nettoomsättning	3 096 158	2 738 635

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	121 260	116 315
Övriga avgifter	1 370	0
Övriga ersättningar	20 829	31 463
Fakturerade kostnader	0	0
Intäkter såld el solceller	3 047	6 751
Öresutjämning	-9	-9
Erhållna statliga bidrag, elstöd	143 818	0
Övriga rörelseintäkter	30 572	51 715
Summa övriga rörelseintäkter	320 887	206 234

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-33 015	-28 606
Reparationer	-78 744	-153 466
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 070	-25 592
Samfällighetsavgifter	-7 200	-4 800
Försäkringspremier	-49 733	-44 404
Återbäring från Riksbyggen	3 400	4 300
Serviceavtal	-15 204	-20 766
Obligatoriska besiktningar	-21 068	-28 398
Snö- och halkbekämpning	-22 140	-14 773
Ersättningar till hyresgäster	-476	0
Drift och förbrukning, övrigt	-4 750	-4 500
Förbrukningsinventarier	-8 026	-18 891
Vatten	-134 684	-111 842
Fastighetsel	-427 703	-425 115
Uppvärmning	-195 394	-198 986
Sophantering och återvinning	-94 002	-82 072
Förvaltningsarvode extra	-1 806	0
Summa driftskostnader	-1 116 614	-1 157 909



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode RB	-344 524	-328 338
Telia Bredband/ TV	-159 454	-153 318
Arvode, yrkesrevisorer	-13 246	-11 938
Övriga förvaltningskostnader	-11 284	-13 913
Kreditupplysningar	-420	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 413	-8 911
Medlems- och föreningsavgifter	-1 935	-2 365
Köpta tjänster	-1 013	0
Konsultarvoden	0	-5 625
Bankkostnader	-2 270	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-537 558	-526 508

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-23 700	-3 752
Sociala kostnader	-2 420	-1 822
Summa personalkostnader	-26 120	-5 574

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 290	6 192
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 290	6 192

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	613	3 427
Ränteintäkter från likviditetsplacering	62 282	11 914
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	111	0
Övriga ränteintäkter	639	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 646	15 353

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 129 698	-282 529
Övriga räntekostnader	0	-168
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 129 698	-282 697

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-8 461 222	-7 403 569
	-8 461 222	-7 403 569

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 057 653	-1 057 653
	-1 057 653	-1 057 653

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-9 518 875** **-8 461 222****Restvärde enligt plan vid årets slut****127 899 436** **128 957 089****Varav**

Byggnader	117 399 436	118 457 089
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***varav byggnader**57 522 000* *57 522 000**varav mark**11 085 000* *11 085 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-116 976	-76 043
	-116 976	-76 043
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-116 976	-76 043
Restvärde enligt plan vid årets slut	439 654	480 587
Varav		
Installationer	439 654	480 587

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	64 500	64 500
	64 500	64 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	26	26
Nedskrivning av kundfordringar	-26	0
	0	26

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	20 856	20 856
Skattekonto	31 529	6 920
Övriga kortfristiga fordringar	30 092	51 415
	82 477	79 191

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	43 851	0
Förutbetalda försäkringspremier	59 680	49 733
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 085	28 485
	129 616	78 218



Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 292 440	2 024 009
Transaktionskonto	678 784	632 498
Summa kassa och bank	2 971 224	2 656 507

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	38 828 524	39 328 524
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 801 396	-26 161 9396
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 527 128	12 667 128

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,32%	2023-02-14	13 017 652,00	-12 967 652,00	50 000,00	0,00
SBAB	4,77%	2024-02-14	0,00	12 967 652,00	150 000,00	12 817 652,00
SBAB	0,87%	2025-02-14	12 807 128,00	0,00	140 000,00	12 667 128,00
SBAB	4,77%	2024-02-14	13 503 744,00	0,00	160 000,00	13 343 744,00
Summa			39 328 524,00	0,00	500 000,00	38 828 524,00

*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 25 801 396 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 12 527 128 kr till betalning 1 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	79 572	98 275
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 117	-124 770
Summa leverantörsskulder	91 689	-26 495

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	0	134 335
Skuld för moms	32 039	26 112
Skuld sociala avgifter och skatter	9 530	0
Summa övriga skulder	41 569	160 447



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	173 461	39 867
Upplupna elkostnader	52 613	71 036
Upplupna värmekostnader	49 021	27 875
Upplupna styrelsearvoden	0	19 672
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 617	215 384
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	571 912	373 834

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
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

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 trygghande 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.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ronny Elofsson
Förtroendevald revisor

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, fastighetservice 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 116 614	1 157 909
Övriga externa kostnader	537 558	526 508
Personalkostnader	26 120	5 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 098 586	1 098 586
Finansiella poster	1 064 762	261 152
Summa kostnader	3 843 639	3 049 729

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	1 806	0
Rabatt/återbäring från RB	-3 400	-4 300
Serviceavtal	15 204	20 766
Hissbesiktning	21 068	28 398
Snö- och halkbekämpning	22 140	14 773
Rep bostäder utg för köpta tj	0	703
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	6 835
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	21 503	4 689
Rep install utg för köpta tj Värme	3 021	2 156
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	2 288
Rep install utg för köpta tj El	4 752	5 322
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	2 256	4 441
Rep install utg för köpta tj Hissar	18 154	89 371
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 370	3 660
Rep install utg för köpta tj Övrigt	370	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	3 075
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8 798	10 410
Rep garage utg för köpta tj	0	20 516
Försäkringsskador	18 520	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	28 606
UH installationer utg för köpta tj Hissar	33 015	0
Fastighetsel	427 703	425 115
Uppvärmning	195 394	198 986
Vatten	134 684	111 842
Sophämtning	94 002	82 072
Fastighetsförsäkring	49 733	44 404
Ersättningar till hyresgäster	476	0
Samfällighetsavgifter	7 200	4 800
Övriga fastighetskostnader	4 750	4 500
Fastighetsskatt	26 070	25 592
Förbrukningsinventarier	0	12 298
Förbrukningsmaterial	8 026	6 593
Summa driftkostnader	1 116 614	1 157 909

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	3 471 kr/kvm	3 471 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	123	122
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	8	7
Fastighetsskötsel extra	1	0
Förbrukningsinventarier	0	4
Förbrukningsmaterial	2	2
Försäkringskostnader	5	0
Hissbesiktning	6	8
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	3
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	5	26
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep och UH av installationer	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Samfällighetsavgifter	2	1
Serviceavtal	4	6
Snö- och halkbekämpning	6	4
Sophämtning	27	24
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	8
UH installationer utg för köpta tj Hissar	10	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Uppvärmning	56	57
Vatten	39	32
Övriga fastighetskostnader	1	1
Summa driftkostnader	321,70	333,60

BRF Aspelyckan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Aspelyckan 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



Verifikat

Transaktion 09222115557515646598

Dokument

Årsredovisning (24)

Huvuddokument

33 sidor

Startades 2024-04-19 15:14:34 CEST (+0200) av Cecilia
Palacio (CP)

Färdigställt 2024-04-24 11:52:19 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Palacio (CP)

Riksbyggen

cecilia.palacio@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Jonasson (HJ)

Brf Aspelyckan

hakange.jonasson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN JONASSON"

Signerade 2024-04-21 08:17:42 CEST (+0200)

Marcus Lord (ML)

Brf Aspelyckan

marcus.lord@installcon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marcus Torbjörn Lord"

Signerade 2024-04-22 10:26:27 CEST (+0200)

Marie-Louise Carreberg (MC)

Brf Aspelyckan

maria.carreberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE-LOUISE CARREBERG"

Signerade 2024-04-21 17:26:00 CEST (+0200)

Per Jonsson (PJ)

Brf Aspelyckan

per.o.jonsson@wspgroup.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
JOHNSSON"

Signerade 2024-04-21 20:53:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515646598

Moa Möller (MM)
Brf Aspelyckan
Moa.Moller@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Moa Sofia Möller"
Signerade 2024-04-19 16:11:22 CEST (+0200)

Ronny Elofsson (RE)
Brf Aspelyckan
nilselof@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RONNY ELOFSSON"
Signerade 2024-04-24 09:06:16 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-04-24 11:52:19 CEST (+0200)

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

