



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Asplövet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Asplövet med säte i Kalmar org.nr. 769640-6193 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalmar Asplövet 1		2021
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & partners Insurance Consulting AB. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	p-platser	0
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 511
Totalt 98 objekt		2 511

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 11 st 2 rok, 15 st 3 rok, 12 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tobias Persson	Ordförande	2023-10-01	
Mattias Strömberg	Ledamot	2023-10-01	
Teuta Hajdarmetaj	Ledamot	2023-10-01	
Olle Asp	Ledamot	2023-10-01	
Fatima Hamandi	Ledamot	2023-10-01	2024-06-08
Sofia Knudsen	Ledamot	2023-10-01	
Arvin Hosseini	Ledamot	2023-10-01	
Jenny Jaanson	Suppleant	2023-10-01	
Pontus Begnert	Suppleant	2023-10-01	
Gulistan Ucar	Suppleant	2023-10-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Knudsen, Tobias Persson och Arvin Hosseini.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mattias Strömberg, Tobias Persson, Teuta Hajdarmetaj, Olle Asp, Sofia Knudsen och Arvin Hosseini.

Revisorer har varit: Valon Gashi med Carl Fagergren som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Gulistan Ucar, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-08. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +18,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-21.

Upplysning vi förlust :

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 3 % fr o m 2025-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Årtal	Åtgärd
2028	Rensning ventkanaler
2025	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 6 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	191	62	34	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 257	13 393	13 528	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 257	13 393	13 528	0	0
Räntekänslighet, %	13	18	52	0	0
Energikostnad, kr/kvm	196	232	52	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 056	757	259	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	77	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 131	979	305	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 841	2 432	766	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-465	-789	-229	0	0
Soliditet, %	69	69	69	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fjärrvärme ingår i årsavgiften. EL och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 328 641 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 191 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3% höjning från . Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	76 445 000	0	0	76 445 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	163 000	0	171 000	334 000
S:a bundet eget kapital, kr	76 608 000	0	171 000	76 779 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-392 088	-788 692	-171 000	-1 351 780
Årets resultat, kr	-788 692	788 692	-464 620	-464 620
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 180 780	0	-635 620	-1 816 400
S:a eget kapital, kr	75 427 220	0	-464 620	74 962 600

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 180 780
Årets resultat, kr	-464 620
Reservation till underhållsfond, kr	-171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 816 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 816 400

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 840 929	2 432 134
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	24 901
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 840 929	2 457 035
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-892 309	-916 616
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 035	-106 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-944 500	-944 500
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 940 844	-1 967 521
RÖRELSERESULTAT		900 086	489 514
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		78	218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 364 783	-1 278 424
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 364 705	-1 278 206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-464 620	-788 692
ÅRETS RESULTAT		-464 620	-788 692

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	108 245 304	109 189 804
Summa materiella anläggningstillgångar		108 245 304	109 189 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	27 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	27 900
Summa anläggningstillgångar		108 245 304	109 217 704
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 315	13 461
Övriga fordringar	Not 9	563 895	263 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	43 951	35 511
Summa kortfristiga fordringar		614 161	312 567
Kassa och bank	Not 11	7 078	0
Summa kassa och bank		7 078	0
Summa omsättningstillgångar		621 239	312 567
SUMMA TILLGÅNGAR		108 866 543	109 530 271

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	76 445 000	76 445 000
Fond för yttre underhåll	334 000	163 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>76 779 000</u>	<u>76 608 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 351 780	-392 088
Årets resultat	-464 620	-788 692
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 816 400</u>	<u>-1 180 780</u>
Summa eget kapital	<u>74 962 600</u>	<u>75 427 220</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 22 305 706	22 536 258
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>22 305 706</u>	<u>22 536 258</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 983 052	11 093 052
Leverantörsskulder	117 232	75 955
Skatteskulder	36 800	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 50 568	50 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 410 585	347 219
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>11 598 237</u>	<u>11 566 793</u>
Summa skulder	<u>33 903 943</u>	<u>34 103 051</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>108 866 543</u>	<u>109 530 271</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	900 086	489 514
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	944 500	944 500
	1 844 586	1 434 014
Erhållen ränta	78	218
Erlagd ränta	-1 366 090	-1 252 950
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	478 573	181 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 969	22 389 915
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	142 751	-260 130
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	641 293	22 311 067
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	27 900	-27 900
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	27 900	-27 900
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-340 552	-22 340 552
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-340 552	-22 340 552
ÅRETS KASSAFLÖDE	328 641	-57 385
Likvida medel vid årets början	238 476	295 861
Likvida medel vid årets slut	567 117	238 476
	328 641	-57 385

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

100 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

0 tkr
0 tkr

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 357 736	1 827 230
Årsavgiftsrabatt	-108 524	-26 583
Årsavgift el	252 338	74 164
Årsavgift vatten	148 901	24 899
Hysesintäkt garage och bilplatser	172 850	114 750
Konsumtionsavgift vatten	-33 002	0
Konsumtionsavgift el	-70 379	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	322 785
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 220	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	110 789	94 889
	2 840 929	2 432 134
*2024 ingår intäkt EL 252 338kr och vatten med 148 901kr. I Årsavgift ingår värme.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	0	24 901
	0	24 901
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-9 456	-4 269
El	-170 296	-234 531
Uppvärmning	-188 141	-217 519
Vatten	-133 472	-130 423
Renhållning	-70 015	-119 308
Hissar serviceavtal & besiktning	-3 413	0
Förvaltningskostnader	-209 587	-156 216
Försäkringar	-40 976	-49 674
Fastighetsskatt	-36 800	0
Övriga driftskostnader	-30 152	-4 676
	-892 309	-916 616
<u>Specifikation till periodiskt underhåll</u>		
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 150	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-67 450	-79 375
Kostnader överlåtelse och panter	-15 468	-1 050
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 967	-1 098
Förbrukningsinventarier	0	-5 332
Stämma och styrelse	0	-700
Arrende, hyra, leasing	0	-2 850
	-104 035	-106 405
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-944 500	-944 500
	-944 500	-944 500

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

94 450 000

94 450 000

Ingående anskaffningsvärde mark

16 000 000

16 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**110 450 000****110 450 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 260 196

-315 696

Årets avskrivningar byggnader

-944 500

-944 500

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 204 696****-1 260 196****Utgående redovisat värde****108 245 304****109 189 804**

Redovisade värden byggnader

92 245 304

93 189 804

Redovisade värden mark

16 000 000

16 000 000

Fastighetsbeteckning: Kalmar Asplövet 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2022

9 200 000

9 200 000

9 200 000

0**9 200 000****9 200 000****9 200 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

52 850 000

52 850 000

Summa ställda säkerheter**52 850 000****52 850 000**

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

0

0

Övriga värdepappersinnehav

0

27 900

0**27 900**

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	560 039	238 476
Skattekonto	296	25 119
Övrig skattefordran	3 560	0
	563 895	263 595

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	14 053	25 297
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 898	10 214
	43 951	35 511

Not 11 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	7 078	0
	7 078	0

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,69%	2025-03-03	10 752 500	110 000
Stadshypotek AB	3,53%	2027-09-01	10 752 500	110 000
Stadshypotek AB	4,89%	2026-09-01	11 783 758	120 552
			33 288 758	340 552

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 305 706**

Nästa års amortering av långfristig skuld 230 552
Lån som ska konverteras inom ett år 10 752 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 983 052**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 362 208
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 585 998

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2024-12-31	2023-12-31
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	50 567	50 567
	50 567	50 567
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 637	74 804
Upplupna räntekostnader	131 317	132 624
Upplupen revision	17 400	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	210 701	122 288
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 530	1 503
	410 585	347 219

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Arvin Hosseini	 Tobias Persson	 Mattias Strömberg
..... Olle Asp	 Sofia Knudsen	 Teuta Hajdarmetaj

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

.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Asplövet, org.nr. 769640-6193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Asplövet för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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 Bostadsrättsföreningen Asplövet för räkenskapsåret 2024 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 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 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.

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Asplövet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOBIAS PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:45:54



SOFIA KNUDSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:31:50



MATTIAS STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:48:49



TEUTA HAJDARMETAJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 07:03:18



ARVIN HOSSEINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:31:02



OLLE ASP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:20:31



VALON GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:32:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Asplövet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 12:32:39



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.