

Årsredovisning

RB BRF Aspen
Org nr: 7350002841

2024-09-01 – 2025-08-31



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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Aspen får härmed
upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-08-24.

Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-20.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona Kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst tack vare lägre kostnader för reparationer och planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år.

Kostnader för värme har ökat med 14% mot året innan. Detta beror på att kostnader från leverantör justerades med 22% 2024-01-01 och har därför påverkat hela verksamhetsåret 2024.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 118%.

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 263% till 252%.

I resultatet ingår avskrivningar med 868 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 109 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Aspen 1 i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 5 byggnader med 167 lägenheter samt 18 lokaler.

Byggnaderna är uppförda 1956.

Fastighetens adress är Byggmästaregatan 1,3,6, 2 A-G och 4 A-C i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	31
2 rum och kök	62
3 rum och kök	68
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	18
Antal garage	22
Antal p-platser	102

Total tomtarea	14 768 m ²
Total bostadsarea	9 968 m ²
Lokaler hyresrätt	723 m ²
Garagelokaler	358 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,63 % av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde	89 703 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	89 703 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i IF Sydost. 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. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
EKS	Teknisk förvaltning
HS Förvaltning AB	Yttre fastighetsskötsel
Kone Hissar AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Tele 2	Kabel-TV
Affärsverken AB	El
Affärsverken AB	Fjärrvärme

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 340 tkr och planerat underhåll för 277 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar på ett underhållsbehov på 87 749 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 925 tkr (293 kr/m²) Avsättning för verksamhetsåret har skett med 293 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte/badrensrenovering	2004
Säkerhetsdörrar	2007
Byte balkongpartier/fönster, Byggmästaregatan 2 A-C	2010-2011
Del av balkbyte/fasadrenovering, Byggmästaregatan 2-4	2013-2014
Tvättutrustning	2016-2017
Fasadrenovering	2016-2017
Tvättutrustning	2018-2019
Byte radiatorer	2018-2019
Fönsterbyte	2018-2019
Tak	2018-2019
Trappbelysning	2020-2021
Balkonger	2020-2021
Lekplats	2020-2021
Tvättutrustning	2020-2021
Huskropp, pelare och trappor	2021-2022
Staket	2021-2022
Tvättutrustning	2021-2022
Målning	2022-2023
Byte av lampamaturer/LED	2022-2023
Tvättutrustning	2022-2023
Lokaler	2023-2024
Gemensamma utrymmen	2023-2024
Installationer	2023-2024
Huskropp utvändigt	2023-2024
Markytor	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning gamla långöaffären	50 307
Underhåll av tvättstuga	49 045
Installationer	97 800
Garage och p-platser	38 250
Övrigt	18 163

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Tiger	Ordförande	2026
Carina Alm	Sekreterare	2025
Mirza Suvodolac	Ledamot	2026
Bo Hansen	Ledamot	2026
Tommy Svensson	Ledamot	2025
Robin Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Felix Sandin	Suppleant	2026
Hjalmar Smalström	Suppleant	2025
Monica Brodin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	
Tove Nilsson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Hansen	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Mattsson	
Mikael Svensson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 208 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 209 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-09-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 818 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.

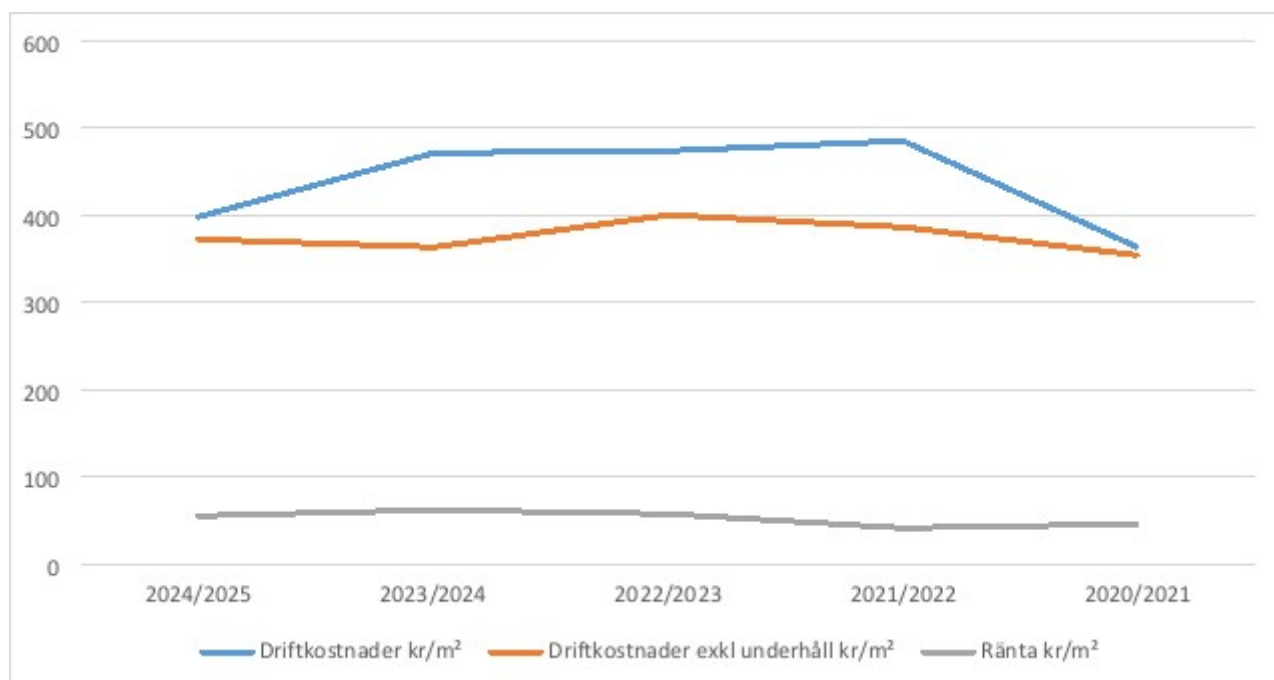
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 293	8 327	8 786	8 829	8 814
Resultat efter finansiella poster*	2 241	1 184	1 427	1 328	2 522
Resultat exkl avskrivningar	3 109	2 280	2 522	2 417	3 619
Balansomslutning	41 648	41 707	43 749	46 051	45 816
Årets kassaflöde	-473	-898	-1 226	868	2 328
Soliditet %*	28	23	19	15	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	883	794	836	836	836
Driftkostnader kr/kvm	398	471	473	486	363
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	373	363	399	385	353
Energikostnad kr/kvm*	244	219	224	222	212
Underhållsfond kr/kvm	33	1	77	124	197
Sparande kr/kvm*	306	314	303	319	338
Ränta kr/kvm	55	62	58	41	45
Skuldsättning kr/kvm*	2 604	2 815	2 376	2 353	3 480
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 886	3 120	2 633	2 608	3 858
Räntekänslighet %*	3,3	3,9	3,2	3,1	4,6

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	330 237	396 470	0	12 164	7 487 090	1 184 248
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 184 248	-1 184 248
Reservering underhållsfond				740 000	-740 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-227 243	227 243	
Årets resultat						2 240 997
Vid årets slut	330 237	396 470	0	524 921	8 158 581	2 240 997

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 671 338
Årets resultat	2 240 997
Årets fondreservering enligt stadgarna	-740 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	227 243
Summa	10 399 579

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

10 399 579

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 293 205	9 037 405
Övriga rörelseintäkter		6 944	17 732
Summa		9 300 148	9 055 137
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 395 116	-5 202 860
Övriga externa kostnader	Not 4	-986 984	-756 938
Personalkostnader	Not 5	-267 342	-278 944
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-867 867	-1 095 292
Summa rörelsekostnader		-6 517 309	-7 334 034
Rörelseresultat		2 782 840	1 721 103
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 146	143 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 988	-679 930
Summa finansiella poster		-541 842	-536 855
Resultat efter finansiella poster		2 240 997	1 184 248
Årets resultat		2 240 997	1 184 248



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	34 829 340	34 961 634
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	365 584	386 755
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		485 733	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 680 657	35 348 390
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		167 000	167 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		530 000	530 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		697 000	697 000
Summa anläggningstillgångar		36 377 657	36 045 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 859
Övriga fordringar		16 788	16 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	284 918	200 102
Summa kortfristiga fordringar		301 706	220 319
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 968 910	5 441 746
Summa kassa och bank		4 968 910	5 441 746
Summa omsättningstillgångar		5 266 447	5 662 066
Summa tillgångar		41 648 274	41 707 455



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	726 707	726 707	
Fond för yttre underhåll	524 921	12 164	
Summa bundet eget kapital	1 251 628	738 871	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	8 158 582	7 487 090	
Årets resultat	2 240 997	1 184 248	
Summa fritt eget kapital	10 557 471	8 671 338	
Summa eget kapital	11 651 207	9 410 209	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	25 517 268	19 602 929
Summa långfristiga skulder		25 517 268	19 602 929
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	867 596	867 596
Ränteomskrivningar	Not 9	2 382 005	10 628 240
Leverantörsskulder		304 962	83 929
Skatteskulder		25 439	9 741
Övriga skulder		106 001	97 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	793 796	1 007 113
Summa kortfristiga skulder		4 479 799	12 694 317
Summa eget kapital och skulder		41 648 274	41 707 455

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 782 840	1 721 103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	867 867	1 095 292
	3 650 707	2 816 395
Erhållen ränta	66 146	143 075
Erlagd ränta	-607 988	-679 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 108 865	2 279 540
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-81 387	48 570
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	31 717	-358 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 059 195	1 969 825
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-714 401	0
Investeringar i pågående byggnation	-485 733	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 200 134	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 331 896	-2 867 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 331 896	-2 867 596
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-472 836	-897 772
Likvida medel vid årets början	5 441 746	6 339 519
Likvida medel vid årets slut	4 968 910	5 441 746
Kassa och Bank BR	4 968 910	5 441 746



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Takomläggning m.m.	Linjär	50
Ventilation	Linjär	33
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Stambyte/badrensrenovering	Linjär	50
Sophus (på annans mark)	Linjär	25
Vitvaror	Linjär	15
Bastu	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Inventarier och markinventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 155 849	7 914 660
Hyror, lokaler	205 908	219 632
Hyror, garage	102 312	103 064
Hyror, p-platser	132 094	132 383
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-46 772	-40 344
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-752
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 827	-1 325
Balkonginglasning	648 400	648 000
Övriga ersättningar	97 237	62 089
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-2
Summa nettoomsättning	9 293 205	9 037 405

Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-277 243	-1 186 549
Reparationer	-339 703	-568 185
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-315 718	-300 020
Försäkringspremier	-180 735	-160 716
Kabel- och digital-TV	-63 690	-88 605
Pcb/Radonsanering	-1 000	0
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-162 977	-16 993
Serviceavtal	-81 378	-31 088
Obligatoriska besiktningar	-8 819	-3 981
Snö- och halkbekämpning	-47 250	-82 630
Drift och förbrukning, övrigt	-8 695	-2 437
Förbrukningsinventarier	-21 944	-44 094
Vatten	-679 019	-636 546
Fastighetsel	-390 781	-367 179
Uppvärmning	-1 624 230	-1 419 356
Sophantering och återvinning	-139 469	-120 703
Förvaltningsarvode drift	-54 165	-174 279
Summa driftskostnader	-4 395 116	-5 202 860



Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-872 001	-649 552
IT-kostnader	0	-1 914
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-26 077	-17 780
Kreditupplysningar	-1 821	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 825	-22 056
Representation	-15 141	-15 836
Kontorsmateriel	-838	-9 584
Telefon och porto	-1 089	-3 570
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-420
Medlems- och föreningsavgifter	-8 350	-7 515
Köpta tjänster	96	-3 535
Bankkostnader	-6 438	-6 175
Summa övriga externa kostnader	-986 984	-756 938

Not 5 Personalkostnader

	2024-09-01	2023-09-01
	2025-08-31	2024-08-31
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Sammanträdesarvoden	-62 943	-50 724
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-73 000	-92 143
Sociala kostnader	-51 399	-56 077
Summa personalkostnader	-267 342	-278 944

Medelantalet anställda har under året varit X personer.



Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	65 446 353	26 280 643
Mark	286 300	286 300
Standardförbättringar	0	39 165 170
Markinventarier	298 989	298 989
	66 031 642	66 031 102
Årets anskaffningar		
Markanläggning	714 401	0
	714 401	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 746 043	66 031 102
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 870 516	-8 567 742
Standardförbättringar	0	-22 305 773
Markinventarier	0	-196 492
	-30 870 516	-31 070 007
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-795 795	-400 274
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-655 690
Årets avskrivning markanläggningar	-32 743	0
Årets avskrivning markinventarier	-18 156	-18 156
	-846 694	-1 074 120
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 717 210	-32 144 127
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 828 341	34 961 634
Varav		
Byggnader	33 777 042	17 712 900
Mark	286 300	286 300
Markanläggningar	681 658	0
Standardförbättringar	0	16 859 937
Markinventarier	84 341	102 497
Taxeringsvärden		
Bostäder	86 800 000	86 800 000
Lokaler	2 903 000	2 903 000
Totalt taxeringsvärde	89 703 000	89 703 000
<i>varav byggnader</i>	<i>66 585 000</i>	<i>66 585 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 118 000</i>	<i>23 118 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier	454 532	454 532
Installationer	121 959	121 959
	576 491	576 491
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	576 491	576 491
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-107 920	-104 929
Installationer	-81 816	-63 334
	-189 736	-168 263
Årets avskrivningar		
Inventarier	-2 991	-2 991
Installationer	-18 181	-18 181
	-21 172	-21 172
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-210 607	-189 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	365 583	387 056
Varav		
Inventarier	14 039	17 030
Installationer	372 716	390 898

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	37 754	95 220
Förutbetalda försäkringspremier	62 006	56 723
Förutbetalt förvaltningsarvode	179 947	43 214
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 211	4 945
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 918	200 102

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	28 766 869	31 098 765
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-867 596	-867 596
Ränteomskrivningar	-2 382 005	0
Långfristig skuld vid årets slut	25 517 268	30 231 169

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,58%	2022-09-28	3 973 000,00	-3 915 000,00	58 000,00	0,00
SWEDBANK		2022-11-28	1 546 300,00	0,00	1 546 300,00	0,00
SWEDBANK	1,58%	2024-09-05	5 108 940,00	-5 061 440,00	47 500,00	0,00
SWEDBANK	1,22%	2025-03-28	0,00	47 500,00	47 500,00	0,00
SWEDBANK	0,97%	2025-09-25	2 456 005,00	0,00	74 000,00	2 382 005,00
SWEDBANK	1,51%	2026-04-24	4 737 500,00	0,00	50 000,00	4 687 500,00
SWEDBANK	1,22%	2026-11-25	4 755 000,00	0,00	60 000,00	4 695 000,00
SWEDBANK	2,70%	2027-01-25	0,00	5 013 940,00	95 000,00	4 918 940,00
SWEDBANK	2,73%	2028-01-25	0,00	3 915 000,00	58 000,00	3 857 000,00
SWEDBANK	1,58%	2029-06-20	8 522 020,00	0,00	295 596,00	8 226 424,00
Summa			31 098 765,00	0,00	2 331 896,00	28 766 869,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 867 596 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 867 596 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 382 005 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna räntekostnader	28 555	67 339
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	80 766
Upplupna elkostnader	30 946	27 899
Upplupna värmekostnader	23 225	17 874
Upplupna kostnader för renhållning	5 139	77 279
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	705 931	735 956
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	793 796	1 007 113

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	43 594 000	43 594 000

Styrelsens underskrifter

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur.

Alexander Tiger

Carina Alm

Bo Hansen

Tommy Svensson

Mirza Suvodolac

Robin Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB
Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur

Anders Håkansson

Tove Nilsson
Förtroendevald revisor



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 skuldyngd 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 20,6 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.

RB BRF Aspen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Aspen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Aspen, org. nr 735000-2841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Aspen för år 2024-09-01 - 2025-08-31 (räkenskapsåret).

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Aspen för år 2024-09-01 - 2025-08-30 (räkenskapsåret) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 tryggande 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 de auktoriserade revisorerna 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 de auktoriserade revisorernas 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Tove Nilsson
Förtroendevald revisor

Ernst & Young AB
Att: Anders Håkansson
Blekingegatan 1
371 57 Karlskrona

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Detta uttalande från föreningsledningen utgör ett väsentligt underlag för att ni som revisorer ska kunna uttala er om huruvida årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspen med bokslutsdatum 31 augusti 2025 ("bokslutsdagen") har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt för föreningen tillämplig kompletterande normgivning, och ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret och ekonomiska ställning per bokslutsdagen.

Vi är medvetna om att revisorns granskning skall utföras i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige och att detta innebär att granskningen har utformats så att ni i första hand skall kunna uttala er om föreningens årsredovisning i sin helhet. Det innebär att era granskningsåtgärder har begränsats till vad som ansetts nödvändigt för detta ändamål.

Mot denna bakgrund bekräftar vi, utifrån vår kunskap och övertygelse och sedan vi gjort de undersökningar som vi funnit nödvändiga för att vi skulle vara fullt informerade, nedanstående uppgifter:

A. Årsredovisning och bokföring

1. Vi bekräftar att vi förstår styrelsens för att årsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpligt regelverk, på det sätt ansvaret beskrivs i uppdragsbrevet för revisionen daterat 4 oktober 2022. Det är vår uppfattning att årsredovisningen är upprättad i enlighet med angivna redovisningsprinciper och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat för räkenskapsåret, ekonomiska ställning per balansdagen samt kassaflödet under räkenskapsåret. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga fel och inga väsentliga uppgifter har utelämnats. Inga väsentliga byten av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret som inte upplysts om i årsredovisningen.
2. Den väsentliga informationen om redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av årsredovisningen är beskrivna på ett ändamålsenligt sätt.
3. Vi anser att föreningen har ett system av interna kontroller som anpassats för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, både till följd av oavsiktliga fel och till följd av oegentligheter.
4. Vi intygar att det utifrån vår kunskap om bokslutet inte föreligger några felaktigheter som är väsentliga, varken enskilt eller sammantaget, för årsredovisningen i sin helhet.

B. Oegentligheter

1. Vi är medvetna om att föreningens styrelse har ansvar för utformning, upprättande och vidmakthållande av en intern kontrollstruktur för att förebygga och upptäcka oegentligheter.
2. Vi har informerat er om resultaten från vår bedömning av risken för att årsredovisningen skulle kunna innehålla väsentliga fel till följd av oegentligheter.
3. Det har inte kommit till vår kännedom att föreningsledningen eller någon annan medarbetare med arbetsuppgifter inom den interna kontrollstrukturen har varit inblandad i några oegentligheter. Det har inte heller kommit till vår kännedom att övrig personal varit inblandad i oegentligheter som kan komma att väsentligt påverka årsredovisningen. Vi har inte heller fått kännedom om några anklagelser om finansiella felaktigheter, inklusive kända oegentligheter och misstänkta oegentligheter (oberoende av källa och inkluderar anklagelser från s.k. "whistle-blowers") som skulle kunna påverka årsredovisningen väsentligt eller på annat sätt påverka föreningens finansiella rapportering.

C Efterlevnad av lagar och förordningar

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att företagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och förordningar och att vi är ansvariga för att identifiera och åtgärda eventuella överträdelse av tillämpliga lagar eller förordningar, inklusive oegentligheter. Vi har informerat er om samtliga faktiska eller befarade överträdelse av lagar och förordningar, i den mån sådana förekommit.

D Tillhandahållen information och bekräftelse om fullständighet i information och transaktioner

1. Vi har tillhandahållit
 - Tillgång till all information, såsom räkenskapsmaterial och annan dokumentation, som är av betydelse för upprättande av årsredovisningen. Ni har också beretts tillfälle att intervjua de personer ni bedömt som nödvändiga för att erhålla revisionsbevis
 - Annan information som ni har efterfrågat för revisionsändamål.
2. Samtliga affärshändelser har registrerats i den bokföring som ligger till grund för årsredovisningen.
3. Vi har informerat er om alla applikationer eller verktyg som använder artificiell intelligens, inklusive generativ artificiell intelligens, som skulle kunna ha en direkt eller indirekt väsentlig effekt på årsredovisningen.
4. Ni har fått tillgång till samtliga protokoll från årsstämma, extra bolagsstämmor, styrelsemöten och styrelseutskott (och dessutom sammanfattningar från möten som nyligen hållits och där protokoll ännu inte föreligger) vilka ägt rum under 2024-09-01 – 2025-08-31 till och med det senaste mötet som ägt rum innan signering av årsredovisningen. Ni har också fått tillgång till samtliga väsentliga avtal och överenskommelser.
5. Vi intygar att vi lämnat fullständiga uppgifter avseende närstående parter. Vi har lämnat upplysningar om föreningens samtliga närstående parter och alla transaktioner med närstående parter som vi känner till. Transaktioner med närstående parter är redovisade på tillbörligt sätt i årsredovisningen. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
6. Vi anser att de metoder, väsentliga antaganden och data som använts för bedömningsposter är ändamålsenliga och konsekvent tillämpade så att redovisningen upprättats och tilläggsupplysningar presenterats i enlighet med ÄRL.

7. Vi har informerat er om, och föreningen har fullgjort, samtliga kontraktsevenliga åtaganden som kan ha en väsentlig effekt på årsredovisningen i händelse av överträdelse. Informationen omfattar alla lånevillkor, övriga villkor eller andra krav som hänför sig till samtliga utestående skulder.
8. Vi har informerat er om de eventuella obehöriga intrång i våra IT-system som antingen har inträffat, eller som tredje part (inklusive tillsynsmyndigheter och säkerhetskonsulter) har informerat oss om, under 2024-09-01 – 2025-08-31 samt fram till dagens datum som skulle kunna ha en väsentlig påverkan på årsredovisningen. Vi har också informerat er om eventuella ransomware-attacker där vi har betalat, eller överväger att betala lösensumma, oavsett storleken på beloppet.

E. Tillgångar och skulder samt upplysningar

1. Vi bekräftar att de tillgångar och skulder som redovisats i balansräkningen är rätt klassificerade och värderade. Vidare bekräftar vi också att det inte föreligger information som innebär att ytterligare tillgångar, skulder eller upplysningar och/eller risker skulle ha redovisats/lämnats i årsredovisningen.
2. Inga förändringar planeras eller övervägs som skulle kunna medföra väsentliga förändringar i värderingen av balansposter eller klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen.
3. Alla skulder och eventalförpliktelser, inklusive de som omfattas av skriftliga eller muntliga garantier, är redovisade på tillbörligt sätt. Informationen i därtill hörande tilläggsupplysningar har utformats på ändamålsenligt sätt.
4. Det föreligger inga civilrättsliga tvister eller andra rättsliga krav, inklusive krav på skatter eller avgifter, som skulle kunna komma att påverka årsredovisningen utöver de som redovisats eller framgår av annan information i årsredovisningen.
5. Vi har redovisat och/eller upplyst om alla skulder som hänför sig till tvister och krav, både faktiska och möjliga, och har lämnat tilläggsupplysningar i not i årsredovisningen om alla lämnade garantier till tredje part.

F. Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Inga ersättningar har utgivits och inga avtal om framtida ersättningar till styrelse eller ledande befattningshavare föreligger utöver vad som redovisats i årsredovisningen.

G. Händelser efter balansdagen

Bortsett från beskrivet i årsredovisningen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring av eller upplysning i årsredovisningen eller i tilläggsupplysningarna.

Med vänlig hälsning

Styrelsen, enligt elektronisk signatur

Verifikat

Document ID 09222115557560730850

Dokument

ÅR Aspen 2024-2025
Huvuddokument
30 sidor
Startades 2025-10-27 08:35:52 CET (+0100) av Robin Lindgren (RL1)
Färdigställt 2025-10-31 09:00:43 CET (+0100)

Signerare

Robin Lindgren (RL1)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se
Signerade 2025-10-27 08:35:53 CET (+0100)

Robin Lindgren (RL2)
robin.lindgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN LINDGREN"
Signerade 2025-10-27 08:37:03 CET (+0100)

Alexander Tiger (AT)
alexandertiger99@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alexander Rolf Johan Tiger"
Signerade 2025-10-29 19:11:23 CET (+0100)

Carina Alm (CA)
l.carina.alm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA CARINA ALM"
Signerade 2025-10-30 10:11:41 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560730850

Bo Hansen (BH)
boazz130@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Hansen"
Signerade 2025-10-29 19:14:27 CET (+0100)

Mirza Suvodolac (MS)
miikii_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mirza Suvodolac"
Signerade 2025-10-29 19:16:40 CET (+0100)

Tommy Svensson (TS)
tommy.camilla@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY SVENSSON"
Signerade 2025-10-29 19:15:37 CET (+0100)

Tove Nilsson (TN)
tovenils-son@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOVE NILSSON"
Signerade 2025-10-30 17:55:18 CET (+0100)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2025-10-31 09:00:43 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557560730850

Detta verifikat är utfärdat 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>

