

Årsredovisning

RB Brf Nedre Aspnäset
Org nr: 769635-4427

2025-01-01 – 2025-12-31



RBF Nedre Aspnäset

Anmälan till föreningsstämman den 16 juni 2026.

I samband med mötesförhandlingarna bjuder föreningen på fika
varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas i brevlådan vid tvättstugans entré.

Senaste anmälningsdatum är den 10 juni 2026.

Lägenhet nr _____ kommer med _____ personer

Namn

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har ordet

Föreningen består av 53 lägenheter, varav föreningen är hyresvärd till 12 hyresrätter.

Tjugosju (27) 3 rok 86,5 kvm (varav 8 lägenheter är hyresrätter)

Arton (18) 4 rok på 94,5 kvm (varav 4 lägenheter är hyresrätter)

Åtta (8) 5 rok 111,5 kvm.

Föreningen är sedan 2021 medlem i Riksbyggens Intresseförening.

Under räkenskapsåret 1 januari-31 december 2025 har två (2) hyresrätter sålts och ombildats till bostadsrätter, Ekholmsvägen 31 och Ekholmsvägen 79. Tre (3) bostadsrätter har bytt ägare, Ekholmsvägen 27, 103 och 107.

På grund av höga räntekostnader, höjda driftskostnader för fjärrvärme, vatten/avfall och fördyrade renoveringskostnader höjdes månadsavgiften med 12,5 % den 1 januari 2025. Hyreshöjningen för hyresrätterna uppgick till 5,1 % från den 1 april 2025.

Som traditionen bjuder anordnade föreningen den årliga uppskattade "Sommarfesten" sista dagen i maj. I slutet av augusti var det dags för föreningens "Kafferep", även den ett uppskattat inslag i slutet av sommaren.

Under februari - juli utsattes hus, plank och garage i området för klotter i varierande omfattning. Bedrövligt och frustrerande med onödiga saneringskostnader för föreningen. Som en följd av klottret anslöt sig föreningen till "Grannsamverkan" som är ett samarbete mellan boende och polisen/kommunen där målet är att minska brottligheten och öka tryggheten i bostadsområdet.

År 2025 har varit ett år med mindre genomgripande renoveringar, till skillnad från tidigare år. I februari startade Telias nya gruppavtal. Platsen för Post Nords paketboxar, gavel på Ekholmsvägen 21, byggdes om till ett trädgårds/redskapsförråd som kommer utrustas under våren. I slutet av oktober påbörjades tilläggsisolering av husens vindar. Ett arbete som avslutades i mitten av december. Tilläggsisoleringen var ett garantiarbete efter föreningens byte av värmesystem.

Under november genomfördes ett omfattande dräneringsarbete på baksidan av garagen belägna mot Ekholmsvägen. Förhoppningsvis slipper vi översvämmade garage fortsättningsvis. Samma månad utfördes kontroll och underhåll av områdets samtliga elskåp. Under november månad kallades till extrastämma för presentation av styrelsens förslag till renovering av områdets lekplats. Medlemmarna röstade nej till förslaget och arbetet med renoveringsförslag av lekplatsen fortsätter. Under december genomfördes Statuskontroller på föreningens 12 hyresrätter i syfte att säkerställa föreningens ansvarsdelar som hyresvärd.

Ett händelserikt 2025 har passerat och nya utmaningar väntar 2026. TACK till alla medlemmar, det är vi alla tillsammans som formar förutsättningarna för vår förening.

Styrelsen Brf Nedre Aspnäset 2025

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RBF Nedre Aspnäset

Datum Tisdagen den 16 juni 2026
Tid 18.00
Plats Föreningslokalen Brf Övre Aspnäset

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
 - b) Fastställande av röstlängd
 - c) Val av stämмоordförande
 - d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 - e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
 - f) Val av rösträknare
 - g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
 - h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
 - i) Framläggande av revisorernas berättelse
 - j) Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning
 - k) Beslut om resultatdisposition
 - l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 - m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
 - n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
 - o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
 - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
 - r) Val av valberedning
 - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
- Av medlemmar anmälda ärenden
- 1) Motion: Installation av laddplatser och utökat antal p-platser.
- t) Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

* Installation av laddstolpar till elbilar.

Det går att söka upp till 50% bidrag från Naturvårdsverket för att få en billigare installation.

* Fler p-platser utomhus. Ser ut som att det går att göra en plats väster om 953.

Oscar Alsen 17/1-26

Styrelsens svar på inkommen motion

Motion: installation av laddplatser och utökat antal p-platser.

Föreningsmedlem Oscar Alsén, Ekholmsvägen 27, inkom med motion inför kommande föreningsstämma, motionen inkom 2026-01-17. (Se bilaga)

Styrelsens svar angående laddplatser

► Förslag 1.

Föreningen har sex besöksparkeringar, tre besöksparkeringar är belägna vid första infarten från Ekholmsvägen, tre besöksparkeringar är belägna på parkering närmre Blästadsskolan.

Om vi minskar föreningens besöksparkeringar till sammanlagt fyra besöksparkeringar skulle det innebära att nu förhyrda p-platser nr 752 och 753 flyttas till nuvarande besöksparkering nr 912 och 957. Den ”flytten” skulle frigöra två p-platser, 752 och 753, för installation av laddboxar. De två platserna skulle då vara laddplatser där bilen måste flyttas när den är färdigladdad, således inte förhyrda p-platser.

Kostnad: Förslag 1. = 70,000 kr. Bidrag 50 %, kan sökas från Naturvårdsverket med maxbelopp 15,000 kr/laddpunkt. Kostnad för föreningen: 40,000 kr.

(Konsekvens av ”Förslag 1” blir att föreningen minskar besöksparkeringarna till sammanlagt fyra besöksparkeringar för hela bostadsområdet)

► Förslag 2.

Infarten på området belägen mot Blästadsskolan. Gammalt förvuxet buskage grävs bort och flyttas längre in med nyplantering av buskar. Platsen rensas på gammal växtlighet och görs om till två p-platser med laddboxar. Samma nyttjande som under ”Punkt 1”. Ej förhyrda p-platser.
(Offert redovisas på stämman)

► Förslag 3.

Ommöblering bland våra befintliga garage. Första garagelänga med sju garage, vid infart från Ekholmsvägen görs om till garage med laddmöjligheter. Har nuvarande garageinnehavare inte behov av laddmöjligheter byter man garage med den som har behov av laddning av sin bil.
(Offert redovisas på stämman)

► Förslag 4.

Installation av laddmöjligheter i samtliga garage. Förslag fyra kräver förstärkning av områdets elnät och således det mest kostsamma förslaget.
(Offert redovisas på stämman)

Styrelsens svar angående utökning av parkeringsplatser

- Förslag i samma motion är en utökning av befintliga förhyrda p-platser.

► Föreningens tillgång till mark är mycket begränsad varför utökning av förhyrda p-platser inte är möjlig.

- Förslag föreligger att utöka med en p-plats till vänster om p-plats 953 belägen mot Ekholmsvägen.

► Det är inte möjligt då utrymmet bredvid p-plats 953 behövs som vändplan för större fordon som tex Tekniska verkens fordon, färdstjänstbussar mm. Försvinner möjligheten för större fordon att nyttja vändplanen tvingas större fordon att backa ut till infart Ekholmsvägen vilket innebär en stor trafikfara.

Styrelsens förslag till beslut avseende utökning av p-platser

Framställd motion avseende utökning av p-plats/er avslås.

Styrelsen
Brf Nedre Aspnäset

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Nedre Aspnäset
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Linköpings Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-09. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-08

I resultatet ingår avskrivningar med 1 307 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -956 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röken 1 i Linköpings kommun. I fastigheten finns 53 bostadslägenheter. Lägenheterna är marklägenheter. Byggnaden är uppförd 1972. Fastigheternas adress är Ekholmsvägen 9-113 i Linköping.

Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
Bostadsrätt	41 st	3 859 kvm
Hysesrätt	12 st	1 070 kvm

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Garage	53 st	Garage ingår till respektive bostad
P-plats	22 st	
Besöksparkering	6 st	
Total bostadsarea		4 929 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 635 tkr och planerat underhåll för 629 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer (el)	2020-2021
Markytor	2020-2021
Bostäder underhåll hyresrätter	2021-2022
Gemensamma utrymmen tvättstuga	2021-2022
Avloppsluftning	2021-2022
Renovering vägg tvättstuga, kanalrensning	2021-2022
Eluttag garageportar	2021-2022
Målning och snickerier	2024

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning slutfaktura	216
Underhåll hyresrätter	73
Gemensamma utrymmen	176
Dränering garage	164

Kommande underhåll

Preliminärt underhåll för de närmaste 5 åren uppgår till ca 2,1 Mkr.
Detta kan komma att revideras då underhållsplanen uppdateras årligen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Åke Stenfelt	Ordförande	2027
Kerstin Lindvall	Sekreterare	2026
Jan Strömberg	Ledamot	2026
Jonas Karlsson	Ledamot Riksbyggen	Avgått under 2025
Jessica Fernström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Ekroth	Suppleant	2026
Mats Hjort	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revis Sverige AB Jacob Gidmark huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2026
Esmir Rahic	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Tellström	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Bergenhem		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt en hyresrätt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 12,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 3,5% från och med 2026-07-01, hyresrätternas hyror har höjts med 3,25% 2026-04-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 772 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024(halvår)	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	4 663	2 058	4 116	3 956	3 751
Resultat efter finansiella poster*	-2 264	-5 100	-5 695	-1 439	-1 008
Soliditet %*	48	47	49	52	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	64	60	64	60	57
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	862	712*	741	685	630
Energikostnad kr/kvm*	257	152	252	299	279
Sparande kr/kvm*	-8	-325	-361	-87	54
Skuldsättning kr/kvm*	8 551	8 876	8 582	8 602	8 622
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 923	12 176	12 372	12 401	12 431
Räntekänslighet %*	12,7	11,2	15,9	17,2	19,7

* 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.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror främst på högre avskrivningskostnader och räntekostnader.

Styrelsen ser över avgiftsjusteringen i samband med budgetarbetet och har planerat in avgiftsjusteringar för att möta det negativa resultatet. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 3,5% från och med 2026-07-01, Hyresrätternas hyror har höjts med 3,25% 2026-04-01.

För att nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade kostnader, kommer styrelsen under det kommande budgetarbetet för 2026-2027 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 725 326	5 580 065	0	-11 062 019	-5 099 669
Disposition enl. årsstämmobeslut				-5 099 669	5 099 669
Reservering underhållsfond			219 000	-219 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-219 000	219 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter samt omförföring mellan konton	4 804 674	-1 570 000			
Årets resultat					-2 263 760
Vid årets slut	54 530 000	4 010 065	0	-16 161 688	-2 263 760

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 161 688
Årets resultat	-2 263 760
Årets fondreservering enligt stadgarna	-219 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	219 000
Summa	-18 425 448

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 18 425 448**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 663 311	2 057 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 793	132 967
Summa		4 676 104	2 190 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 555 005	-5 248 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-678 841	-383 610
Personalkostnader	Not 6	-166 358	-186 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 307 412	-725 719
Summa rörelsekostnader		-5 707 616	-6 543 852
Rörelseresultat		-1 031 512	-4 353 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	-71 439	97 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 160 809	-843 950
Summa finansiella poster		-1 232 248	-746 381
Resultat efter finansiella poster		-2 263 760	-5 099 669
Årets resultat		-2 263 760	-5 099 669



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	80 360 929	81 614 478
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	282 562	336 425
Summa materiella anläggningstillgångar		80 643 491	81 950 903
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		53 000	53 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 000	53 000
Summa anläggningstillgångar		80 696 491	82 003 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	639
Övriga fordringar		300 925	284 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	269 954	335 277
Summa kortfristiga fordringar		570 879	620 828
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 709 199	1 428 713
Summa kassa och bank		2 709 199	1 428 713
Summa omsättningstillgångar		3 280 078	2 049 541
Summa tillgångar		83 976 569	84 053 444



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	58 540 065	55 305 391
Summa bundet eget kapital	58 540 065	55 305 391
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-16 161 688	-11 062 019
Årets resultat	-2 263 760	-5 099 669
Summa fritt eget kapital	-18 425 448	-16 161 688
Summa eget kapital	40 114 617	39 143 703
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	42 050 000
Summa långfristiga skulder	42 050 000	29 700 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	100 000
Leverantörsskulder	325 080	328 988
Skatteskulder	28 592	96 005
Övriga skulder	118 953	204 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 239 327
Summa kortfristiga skulder	1 811 953	15 209 741
Summa eget kapital och skulder	83 976 569	84 053 444



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 031 512	-4 353 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 307 412	725 719
	275 900	-3 627 569
Erhållen ränta	-71 439	97 569
Erlagd ränta	-1 160 809	-843 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-956 348	-4 373 950
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	49 949	-218 150
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	552 212	247 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-354 187	-4 344 242
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	1 915 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 915 326
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	- 1 600 000	-50 000
Upptagna lån	0	1 500 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	3 234 674	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 634 674	1 450 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 280 486	-978 916
Likvida medel vid årets början	1 428 713	2 407 629
Likvida medel vid årets slut	2 709 199	1 428 713
Kassa och Bank BR	2 709 199	1 428 713



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
Stomme och grund	Linjär	120
Värme och sanitet	Linjär	30
El	Linjär	25
Fasad	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	20
Specialanpassningar	Linjär	25-50
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Markanläggning	Linjär	10-20
Installationer	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	30
Standardförbättringar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 980 623	1 270 428
Hyror, bostäder	1 337 032	745 713
Hyror, p-platser	39 600	19 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-50 599	-60 661
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	0
Elavgifter	248 170	75 153
Kabel-tv-avgifter	97 077	0
Övriga ersättningar	12 009	7 164
Summa nettoomsättning	4 663 311	2 057 597

*I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	12 793	6 842
Försäkringsersättningar	0	126 125
Summa övriga rörelseintäkter	12 793	132 967

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
Underhåll	-629 481	-3 204 844
Reparationer	-634 860	-988 880
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-353 208	-180 223
Försäkringspremier	-158 819	-74 227
Kabel- och digital-TV	-119 019	-3 625
Återbäring från Riksbyggen	2 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 150	-28 670
Serviceavtal	0	-10 931
Obligatoriska besiktningar	-4 063	-4 063
Bevakningskostnader	-36 031	-16 912
Snö- och halkbekämpning	-156 571	-15 191
Förbrukningsinventarier	-24 047	-27 705
Vatten	-188 157	-85 292
Fastighetsel	-302 661	-137 696
Uppvärmning	-774 310	-321 528
Sophantering och återvinning	-130 137	-78 710
Förvaltningsarvode drift	-43 494	-69 767
Summa driftskostnader	-3 555 005	-5 248 263

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-477 769	-229 612
Lokalkostnader	-400	0
IT-kostnader	-8 764	0
Arvode, yrkesrevisorer	-30 969	0
Övriga förvaltningskostnader	-18 089	-10 966
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 009	-5 730
Representation	0	-29 465
Kontorsmateriel	-2 110	-1 100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-754	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 650	0
Bankkostnader	-3 674	-613
Övriga externa kostnader	-121 640	-106 125
Summa övriga externa kostnader	-678 841	-383 610

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-84 680	-77 300
Sammanträdesarvoden	-61 740	-87 669
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 719
Sociala kostnader	-19 938	-19 571
Summa personalkostnader	-166 358	-186 259

Not 7 Ränteintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31
Ränteintäkter bank	13 531	97 186
Övriga ränteintäkter	4 213	383
Återförd periodisering föregående år	-89 183	0
Summa ränteintäkter	-71 439	97 569



Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 986 301	38 166 418
Mark	33 711 127	33 711 127
Markanläggning	733 760	733 760
Komponent värme, omklassificering till byggnad	0	13 823 681
Standardförbättringar, omklassificering till byggnad	0	996 202
	87 431 188	87 431 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 431 188	87 431 188

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader*	-5 569 685	-5 056 948
Återföring avskrivning utrangering	0	211 865
Markanläggningar	-247 025	-219 680
Markinventarier, omklassificering till byggnad	0	-38 399
Standardförbättringar, omklassificering till byggnad	0	-19 026
	-5 816 710	-5 122 188

*Differens föregående år 62 kr har justerats detta verksamhetsår.

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 198 860	-411 815
Årets avskrivning markanläggningar	-54 689	-27 345
Årets avskrivning markinventarier, omklassificering till byggnad	0	-230 395
Året avskrivning standardförbättringar, omklassificering till byggnad	0	-24 905
	-1 253 549	-694 460

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-7 070 259 **-5 816 648**

Restvärde enligt plan vid årets slut

80 360 929 **81 614 478**

Varav

Byggnader	46 217 758	46 464 409
Mark	33 711 127	33 711 127
Markanläggningar	432 044	486 733
Standardförbättringar	0	952 271

Taxeringsvärden*

Totalt taxeringsvärde	100 859 000	100 859 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>41 234 000</i>	<i>41 234 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>59 625 000</i>	<i>59 625 000</i>

*Taxeringsvärdet fastställdes 2024 och har justerats även för föregående år.



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	273 645	273 645
Installationer	335 207	335 207
	608 852	608 852
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	608 852	608 852
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-250 080	-235 581
Installationer	-22 347	-5 587
	-272 428	-241 168
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 342	-14 500
Installationer	-33 521	-16 760
	-53 863	-31 260
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-270 422	-255 659
Installationer	-55 868	-22 347
	-326 290	-272 428
Restvärde enligt plan vid årets slut	282 562	336 425
Varav		
Inventarier och verktyg	3 223	17 986
Installationer	279 339	312 860

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	13 531	89 183
Förutbetalda försäkringspremier	123 526	117 644
Förutbetalda driftkostnader	9 443	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 455	119 442
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 008
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 954	335 277



Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 089 183	89 183
Transaktionskonto	1 620 016	1 339 530
Summa kassa och bank	2 709 199	1 428 713

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	42 150 000	43 750 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–100 000	–14 050 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 050 000	29 700 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,68%	2025-08-11	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,67%	2026-12-01	12 500 000,00	0,00	0,00	12 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2027-12-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2028-09-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2028-12-01	9 750 000,00	0,00	100 000,00	9 650 000,00
Summa			43 750 000,00	0,00	1 600 000,00	42 150 000,00

*Senast kända räntesatser

Under verksamhetsåret har ett lån på 1 500 000 kr slutbetalats.

Under nästa verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras. Slutbetalningsdag på detta lån är senare än villkorsändringsdagen 2026 varför det redovisas som långfristigt.

Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 100 000 kr årligen.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	90 662	88 486
Upplupna driftskostnader	29 702	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	387 003	0
Upplupna elkostnader	34 052	21 609
Upplupna vattenavgifter	17 140	14 854
Upplupna värmekostnader	102 575	95 743
Upplupna kostnader för renhållning	12 532	12 059
Upplupna revisionsarvoden	0	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 004	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	385 658	280 785
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 239 327	530 536

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-06-30
Fastighetsinteckning	43 775 000	43 775 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 5 maj 2026

Linköping, datum enligt digital signering

Sven-Åke Stenfelt

Kerstin Lindvall

Jan Strömberg

Jessica Fernström

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Revise Sverige AB

Jacob Gidmark
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Esmir Rahic
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577519782

Dokument

ÅR 25-12-31 Nedre Aspnäset för signering
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-05-07 17:42:06 CEST (+0200) av Ann Thosteman (AT)
Färdigställt 2026-05-12 12:51:29 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)
Riksbyggen
ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Sven-Åke Stenfelt (SS)
stenfeltsven@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Åke Stenfelt"
Signerade 2026-05-08 08:02:40 CEST (+0200)

Kerstin Lindvall (KL)
lindvall.kerstin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KERSTIN LINDVALL"
Signerade 2026-05-09 07:19:05 CEST (+0200)

Jan Strömberg (JS)
jan.stromberg323@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN STRÖMBERG"
Signerade 2026-05-07 21:14:36 CEST (+0200)

Jessica Fernström (JF)
jessica.fernstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jessica Fernström"
Signerade 2026-05-08 07:51:38 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577519782

Esmir Rahic (ER)
rahicesmir@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ESMIR RAHIC"
Signerade 2026-05-09 08:34:18 CEST (+0200)

Jacob Gidmark (JG)
jacob@revise.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jacob Per Gidmark"
Signerade 2026-05-12 12:51:29 CEST (+0200)

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://scribe.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nedre Aspnäset, org.nr 769635-4427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nedre Aspnäset för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nedre Aspnäset för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

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

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

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift
Revise Sverige AB

Jacob Gidmark
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"



Jacob Gidmark
Auktoriserad revisor

ID: 19990117xxxx
IP: 212.247.xxx.xxx 2026-05-12 10:50:56 UTC

Dokumentidentitet i Diffinder: 019e1bcf-9fad-7ff6-a572-38b566f2e445

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i RB Brf Nedre Aspnäset, org nr 769635-4427

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Nedre Aspnäset för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller beslut från årsstämma.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Linköping, datum enligt digital signering

Esmir Rahic

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577717304

Dokument

Rapport föreningsrevisor 2025

Huvuddokument

1 sida

Startades 2026-05-11 08:37:54 CEST (+0200) av Ann

Thosteman (AT)

Färdigställt 2026-05-12 11:23:13 CEST (+0200)

Initierare

Ann Thosteman (AT)

Riksbyggen

ann.thosteman@riksbyggen.se

Signerare

Esmir Rahic (ER)

rahicesmir@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ESMIR RAHIC"

Signerade 2026-05-12 11:23:13 CEST (+0200)

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>



Hållbarhetsredovisning 2025

Riksbyggen Brf Nedre Aspnäset (769635-4427)

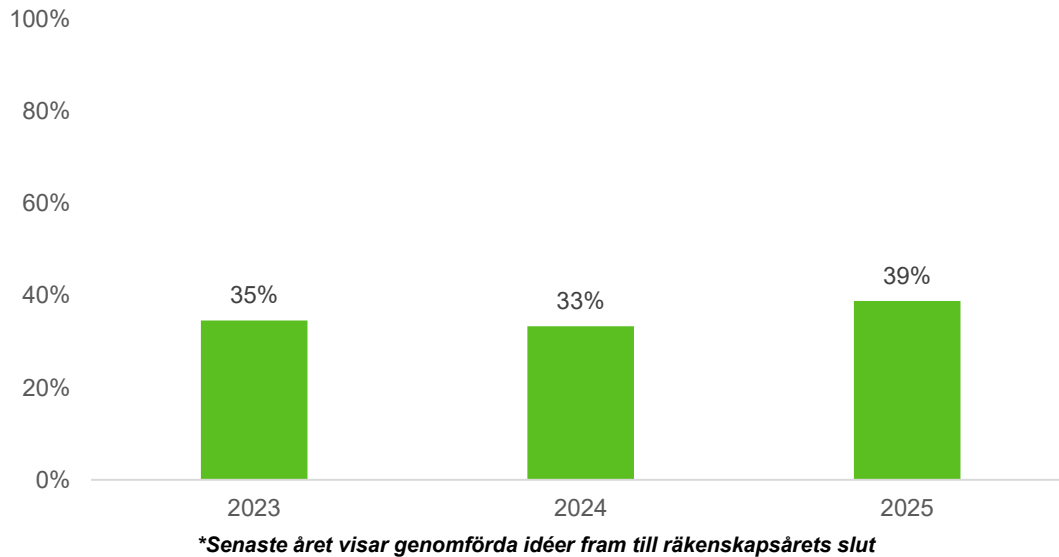


Hållbarhetsidéer

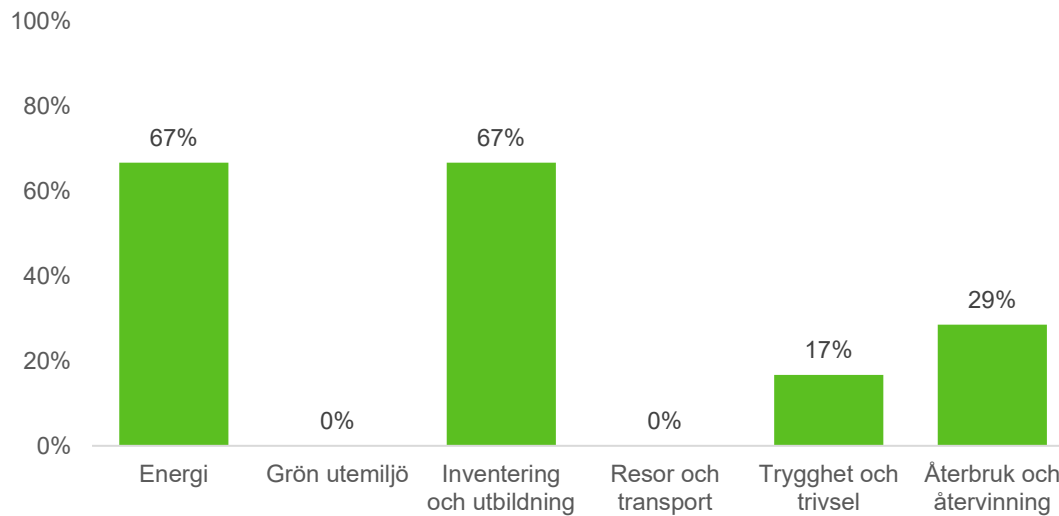
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som Riksbyggen Brf Nedre Aspnäset har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 39% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

Mätning och debitering av el (IMD)
Övervakat driften
Bytt ljuskällor inomhus
Isolerat vindens bjälklag
Kontrollerat termostatventilers funktion
Bytt till el från förnybara källor
Minskat onödig energianvändning
Bytt ljuskällor utomhus
Installerat avluftare och avgasare
Sparat energi med AI-teknik
Köpt tjänsten Energiförvaltning
Bytt ut gammal tvättutrustning

Inventering och utbildning

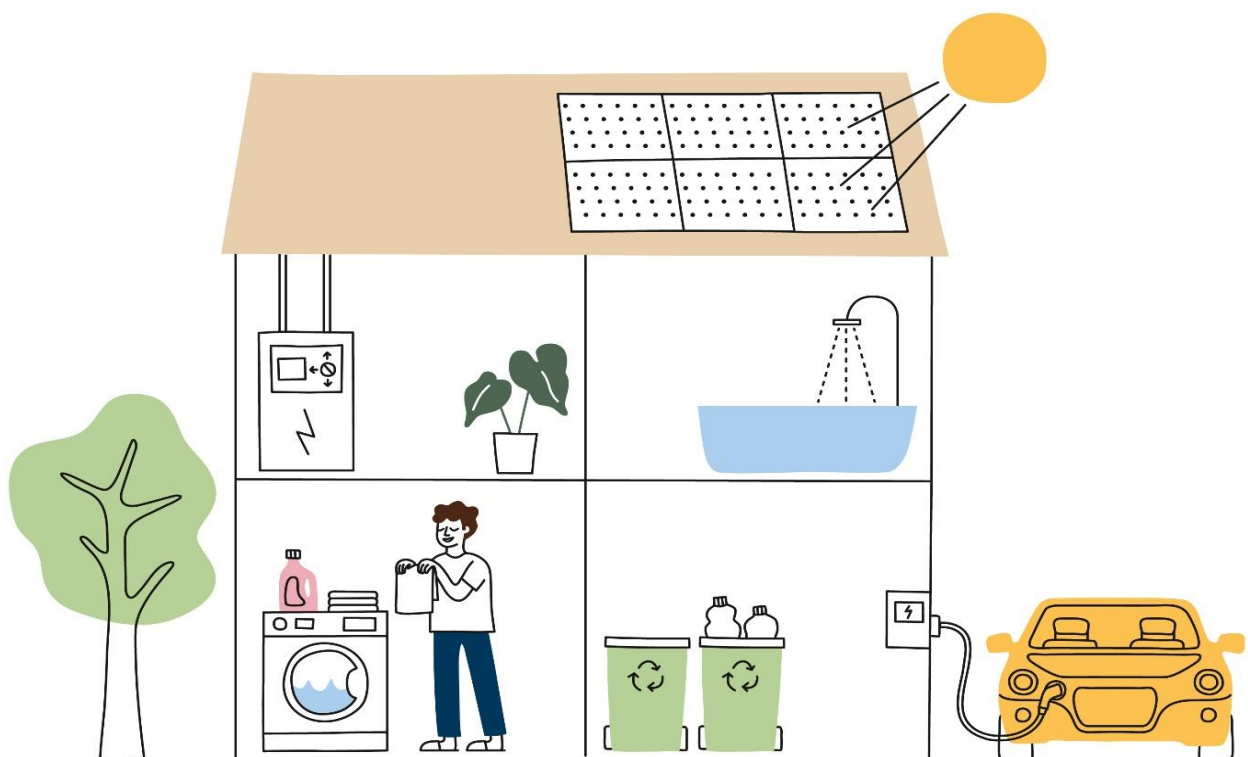
✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
✓ Gjort en energiplan
✓ Utvecklat styrelsen
Utsett miljö- och energiansvarig
Inventerat ljuskällor
Kontrollerat temperaturen

Återbruk och återvinning

Samlat in matfett
Förbättrat källsorteringsrummet

Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-12-13.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

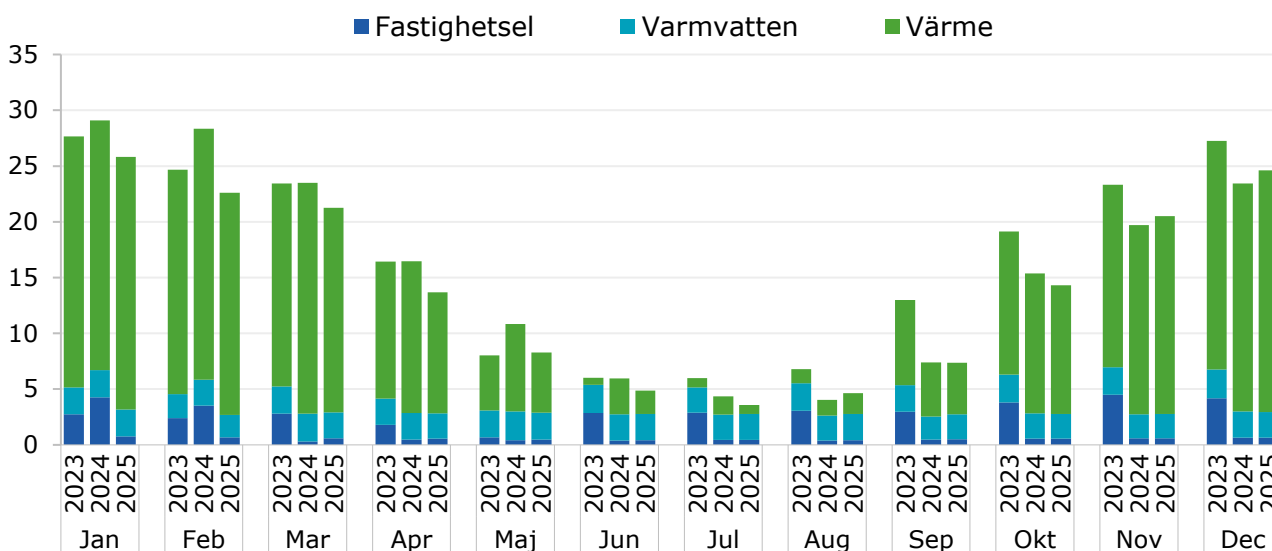
Föreningens totala area var 4 933 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	202	188	171	kWh/m ²
Varav fastighetsel	35	13	7	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	12	26	32	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 1 420 l/m² varav 480 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 27 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 Nedre Aspnäset

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Nedre Aspnäset i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

