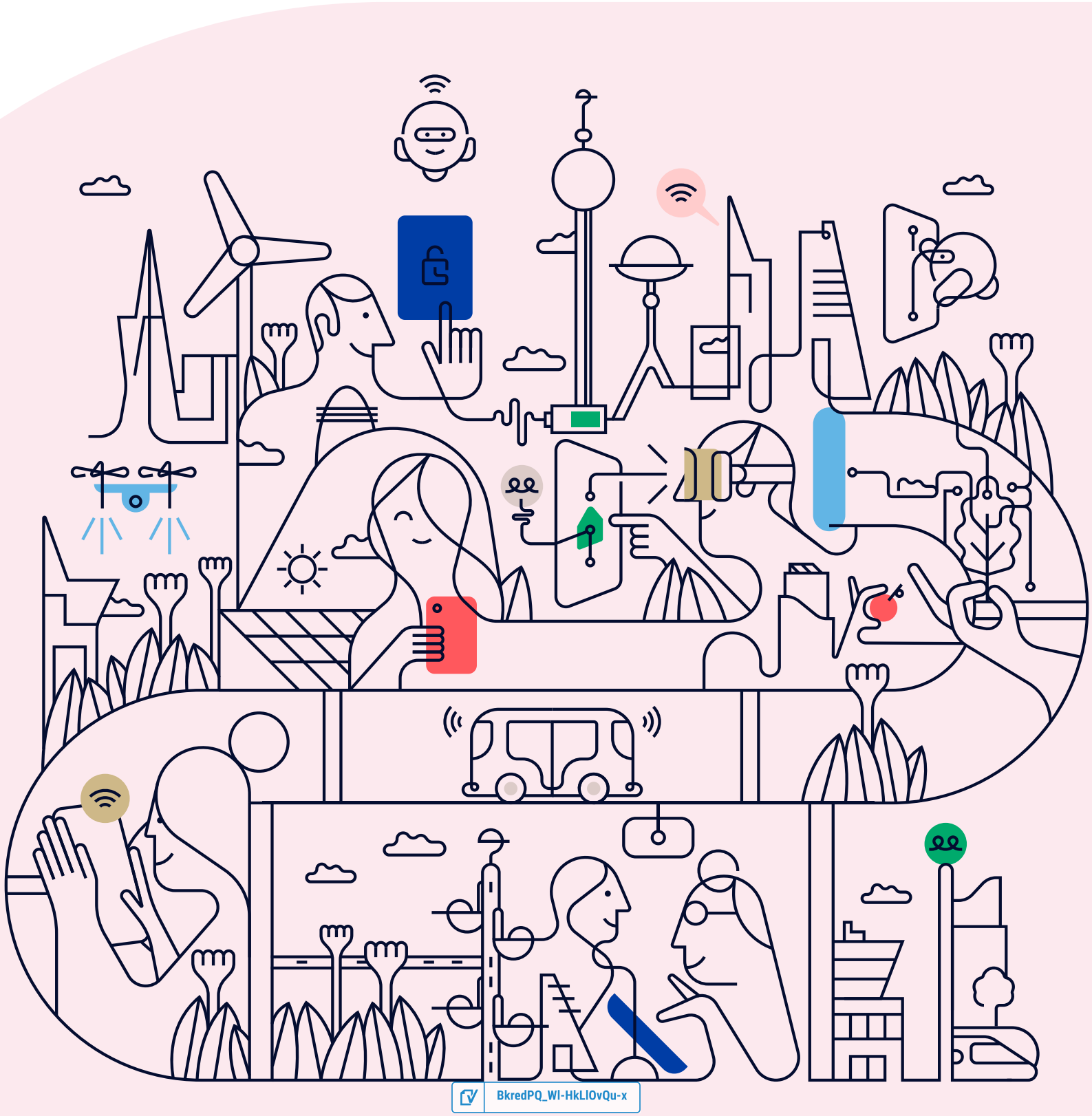
# 2025
Årsredovisning

Brf Aspvirket



BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Aspvirket

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

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

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

**Resultaträkning** ..... **s. 8**

**Balansräkning** ..... **s. 9**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 11**

**Noter** ..... **s. 12**

**Underskrifter** ..... **s. 19**

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Aspvirket 7 | 2005 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 27 bostadsrätter om totalt 1 913 kvm. Byggnadernas totalyta är 1913 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Per Holfve | Ordförande |
| Åsa Kristina Ehinger | Styrelseledamot |
| Christian Jalakas | Styrelseledamot |
| Erik Sjöberg | Styrelseledamot |
| Jennifer Gullin Råssmo | Styrelseledamot |
| Joakim Blohmé Nordlund | Suppleant |
| Johanna Olsson | Suppleant |
| Patrik Strand | Suppleant |

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

### Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

**Utförda historiska underhåll**

| | |
|---|---|
| **1999** | Omläggning av tak - Underhållsmålning av ytskikt |
| **2003** | Renovering av balkonger - Nya räcken samt ytskikt/puts |
| **2007-2008** | Elarbeten - Byte av belysningsarmaturer<br>Ytrenovering av källare och tvättstuga - Nytt torkskåp i tvättstuga |
| **2008** | Rörstambyte - Relining av stammar<br>Måleri av trapphus - Underhållsmålning av ytskikt |
| **2010** | Ny sopstation - Inkl sortering av matavfall |
| **2010-2011** | Nya tvättmaskiner och torktumlare |
| **2012** | Takrenovering med målning |
| **2012-2013** | Rensning och justering av ventilation ssystemet |
| **2013** | Brytskydd till entrédörrar<br>Led-beslysning med rörelsedetektorer i gemensamma utrymmen |
| **2014** | Installation av bredband (Fiber) |
| **2015** | Rengöring fasad och målning balkonger |
| **2016** | Inrättande av gym |
| **2019** | Renovering yttertak |
| **2021** | OVK-besiktning |
| **2022** | Byte av balkongfönster och -dörrar - Mot väster/norr |
| **2023** | Reaktivering av bergvärme, ny fjärrvärmecentral samt nytt styr- och reglersystem<br>Beskärning av träd<br>Spolning av avlopsstammar |
| **2024** | Renovering baksidan: byte belysning till LED, byte sand under gungorna, byte trästaket, pågrusning av trädgårdsgång |
| **2025** | Säkerhetsbesiktning taksäkerhet |

**Planerade underhåll**

| | |
|---|---|
| **2026** | Renovering av balkonger samt utbyggnad av sopsorteringsstation |
| **2027** | Omläggning asfaltering |

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

I samband med den lagstadgade övergången till redovisning enligt K3 har föreningen gjort en ny komponentplan. De nya avskrivningsreglerna påverkar föreningens avgiftsnivå.

Nya krav på moms på parkeringsplatserna och laddel leder till höjda avgifter för dessa.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt revisor från Rävision till BoRevision AB

#### Övriga uppgifter

Den nya värmeanläggningen har finjusterats under året. Vi kan konstatera att den årliga totala konsumtionen av kWh (fjärrvärme+el) har sjunkit väsentligt sedan värmeanläggningen togs i bruk.

Föreningen tvingades under våren bekosta sanering av klotter på sopskjulet och en av ytterväggarna.

Efter upptäckt av en spricka i en av balkongerna genomfördes en grundlig inspektion under våren, varvid konstaterades att balkongerna uppnått sin tekniska livslängd. Den planerade omläggningen av asfalten sköts därför på framtiden, och istället upphandlades projektledning av balkongrenovering som ska ske våren 2026.

Föreningen hade vårstädning 11 maj och höststädning 19 oktober med god uppslutning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 055 439 | 1 929 198 | 1 737 069 | 1 670 987 |
| Resultat efter fin. poster | 193 374 | 230 313 | -1 788 720 | -1 995 381 |
| Soliditet (%) | 78 | 78 | 76 | 71 |
| Yttre fond | 1 163 173 | 654 751 | 1 795 331 | 3 268 278 |
| Taxeringsvärde | 40 000 000 | 39 200 000 | 39 200 000 | 39 200 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 985 | 913 | 823 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 88,9 | 87,8 | 87,4 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 536 | 3 642 | 3 707 | 5 129 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 3 429 | 3 534 | 3 596 | 4 783 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 392 | 339 | 249 | 94 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 87 | 82 | 37 | 32 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 97 | 124 | 145 | 116 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 57 | 58 | 37 | 29 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 241 | 264 | 219 | 177 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,36 | 4,61 | 3,32 | - |
| Räntekänslighet (%) | 3,59 | 3,99 | 4,50 | - |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 19 509 897 | - | - | 19 509 897 |
| Upplåtelseavgifter | 5 898 634 | - | - | 5 898 634 |
| Fond, yttre underhåll | 654 751 | -146 329 | 654 751 | 1 163 173 |
| Balanserat resultat | -1 391 479 | 376 642 | -654 751 | -1 669 588 |
| Årets resultat | 230 313 | -230 313 | 193 146 | 193 146 |
| **Eget kapital** | **24 902 116** | **0** | **193 146** | **25 095 262** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 014 837 |
| Årets resultat | 193 146 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -654 751 |
| **Totalt** | **-1 476 442** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 36 345 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-1 440 097** |

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

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 055 439 | 1 929 198 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **2 055 439** | **1 929 198** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -932 481 | -997 603 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -161 041 | -127 505 |
| Personalkostnader | 9 | -36 797 | -6 560 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -520 301 | -272 736 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 650 620** | **-1 404 403** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **404 819** | **524 795** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 329 | 19 698 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -223 774 | -314 179 |
| **Summa finansiella poster** | | **-211 445** | **-294 481** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **193 374** | **230 313** |
| | | | |
| **Skatt** | | -228 | 0 |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **193 146** | **230 313** |

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 11, 18 | 29 708 391 | 30 209 744 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 127 982 | 146 930 |
| Pågående projekt | 13 | 45 930 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **29 882 304** | **30 356 675** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **29 882 304** | **30 356 675** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 3 834 | 6 963 |
| Övriga fordringar | 14 | 2 107 072 | 1 594 232 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 93 204 | 91 344 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **2 204 110** | **1 692 539** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **2 204 110** | **1 692 539** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **32 086 414** | **32 049 214** |

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 25 408 531 | 25 408 531 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 163 173 | 654 751 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **26 571 704** | **26 063 282** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -1 669 587 | -1 391 479 |
| Årets resultat | | 193 146 | 230 313 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-1 476 442** | **-1 161 165** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **25 095 262** | **24 902 117** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| **Summa långfristiga skulder** | | **0** | **0** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 6 560 000 | 6 760 000 |
| Leverantörsskulder | | 69 129 | 47 240 |
| Skatteskulder | | 94 140 | 90 132 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 267 882 | 249 725 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **6 991 151** | **7 147 097** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **32 086 414** | **32 049 214** |

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **404 819** | **524 795** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 520 301 | 272 736 |
| | **925 120** | **797 531** |
| Erhållen ränta | 12 329 | 19 698 |
| Erlagd ränta | -225 219 | -320 038 |
| Betald inkomstskatt | -228 | 0 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **712 002** | **497 190** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 34 235 | -134 650 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 45 499 | -442 023 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **791 736** | **-79 482** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -45 930 | 40 361 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-45 930** | **40 361** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -200 000 | -120 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-200 000** | **-120 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **545 806** | **-159 122** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **1 507 947** | **1 667 069** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **2 053 753** | **1 507 947** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aspvirket är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Stomme och grund | 1,10 % |
| Yttertak | 3,29 % |
| Fasader | 16,45 % |
| Fönster | 2,35 % |
| Stamledningar VA | 11,75 % |
| Stamledningar Värme | 4,11 % |
| Styr & övervakning | 3,29 % |
| Ventilation | 6,86 % |
| El | 8,23 % |
| Maskiner och inventarier | 5,00 - 10,00 % |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Skatter och avgifter

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

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 792 188 | 1 659 384 |
| Hyresintäkter bostäder | 77 521 | 71 784 |
| Hyresintäkter garage | 53 087 | 49 152 |
| Hyresintäkter p-plats | 61 200 | 61 200 |
| Hyresintäkter förråd | 4 898 | 4 536 |
| Bredband | 35 316 | 35 316 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 14 569 | 0 |
| Fast tillägg elbilsladdning, moms | 0 | 23 745 |
| Pantsättningsavgift | 7 056 | 3 630 |
| Överlåtelseavgift | 8 232 | 4 299 |
| Administrativ avgift | 1 225 | 588 |
| Vidarefakturerade kostnader | 145 | 0 |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 0 | 15 568 |
| Öres- och kronutjämning | 2 | -4 |
| **Summa** | **2 055 439** | **1 929 198** |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 60 496 | 70 964 |
| Städning enligt avtal | 26 368 | 25 208 |
| Besiktningar | 2 585 | 11 963 |
| Gårdkostnader | 0 | 3 494 |
| Snöröjning/sandning | 21 413 | 45 852 |
| Serviceavtal | 9 796 | 12 338 |
| Fordon | 0 | 86 |
| Förbrukningsmaterial | 2 724 | 10 315 |
| **Summa** | **123 382** | **180 219** |

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

## NOT 4, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 61 125 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 456 | 0 |
| VVS | 0 | 1 625 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 4 344 | 0 |
| **Summa** | **65 925** | **1 625** |

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| VVS | 6 345 | 0 |
| Värmeanläggning | 30 000 | 95 908 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 50 421 |
| **Summa** | **36 345** | **146 329** |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 166 963 | 156 199 |
| Uppvärmning | 185 827 | 237 454 |
| Vatten | 108 667 | 110 527 |
| Sophämtning/renhållning | 67 752 | 71 415 |
| Grovsopor | 8 085 | 9 033 |
| **Summa** | **537 294** | **584 628** |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 81 073 | 6 737 |
| Kabel-TV | 5 768 | 4 260 |
| Bredband | 34 422 | 28 164 |
| Fastighetsskatt | 48 272 | 45 640 |
| **Summa** | **169 535** | **84 801** |

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Inkassokostnader | 1 031 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 26 113 | 11 113 |
| Styrelseomkostnader | 8 514 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 3 368 | 2 554 |
| Föreningskostnader | 3 597 | 1 762 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 46 647 | 41 090 |
| Överlåtelsekostnad | 12 348 | 6 018 |
| Pantsättningskostnad | 7 056 | 2 580 |
| Korttidsinventarier | 0 | 42 500 |
| Administration | 2 998 | 2 388 |
| Konsultkostnader | 49 369 | 17 500 |
| **Summa** | **161 041** | **127 505** |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 28 000 | 4 995 |
| Arbetsgivaravgifter | 8 797 | 1 565 |
| **Summa** | **36 797** | **6 560** |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 223 774 | 314 160 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0 | 19 |
| **Summa** | **223 774** | **314 179** |

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 34 226 646 | 34 226 646 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **34 226 646** | **34 226 646** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -4 016 902 | -3 763 114 |
| Årets avskrivning | -501 353 | -253 788 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-4 518 255** | **-4 016 902** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **29 708 391** | **30 209 744** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *11 574 111* | *11 574 111* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 23 800 000 | 22 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 16 200 000 | 17 200 000 |
| **Summa** | **40 000 000** | **39 200 000** |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 329 686 | 370 047 |
| Årets inköp | 0 | -40 361 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **329 686** | **329 686** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -182 756 | -163 808 |
| Årets avskrivning | -18 948 | -18 948 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-201 704** | **-182 756** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **127 982** | **146 930** |

## NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 0 | 0 |
| Årets investeringar | 45 930 | 0 |
| **Summa pågående arbeten** | **45 930** | **0** |

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 46 326 | 45 175 |
| Momsavräkning | 0 | 40 361 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 6 994 | 750 |
| Transaktionskonto | 247 090 | 245 810 |
| Borgo räntekonto | 1 806 662 | 1 262 137 |
| **Summa** | **2 107 072** | **1 594 232** |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 2 542 | 6 413 |
| Förutbet försäkr premier | 76 689 | 74 101 |
| Förutbet kabel-TV | 1 455 | 1 442 |
| Förutbet bredband | 12 518 | 9 388 |
| **Summa** | **93 204** | **91 344** |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 2026-03-30 | 3,20 % | 3 060 000 | 3 260 000 |
| Handelsbanken | 2026-03-30 | 3,20 % | 3 500 000 | 3 500 000 |
| **Summa** | | | **6 560 000** | **6 760 000** |
| Varav kortfristig del | | | 6 560 000 | 6 760 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 560 000 kr.

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

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna kostnader | 386 | 1 961 |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr | 4 324 | 4 120 |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 4 176 | 1 991 |
| Uppl kostn el | 19 297 | 19 825 |
| Uppl kostnad Värme | 19 273 | 20 113 |
| Uppl kostn räntor | 583 | 2 028 |
| Uppl kostn vatten | 18 153 | 16 325 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 16 938 | 14 963 |
| Förutbet hyror/avgifter | 169 752 | 168 399 |
| Beräkn arvode revision | 15 000 | 0 |
| **Summa** | **267 882** | **249 725** |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 15 000 000 | 15 000 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-18.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Åsa Kristina Ehinger
Styrelseledamot

Christian Jalakas
Styrelseledamot

Erik Sjöberg
Styrelseledamot

Jennifer Gullin Råssmo
Styrelseledamot

Per Holfve
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor

BkredPQ_WI-HkLlOvQu-x

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aspvirket, org.nr. 769611-3724

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aspvirket för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

B1xrldwQOZe-HkbLI_P7dbx

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
B1xrldwQOZe-HkbLL_P7dbx