

Årsredovisning för

# BRF Aspen i Katrineholm

718500-0465

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Aspen i Katrineholm, 718500-0465 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet, Aspen 11 uppfördes med början år 1963 av AB Katrineholms Husbyggen och är belägen i Katrineholms kommun. Fastigheten inrymmer 50 st lägenheter och en föreningslokal som disponeras av medlemmarna.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets slut var medlemsantalet 54 (54) st.

Föreningens säte är i Katrineholm.

### Styrelsen

#### Ordförande

Anton Fors

#### Ledamöter

Daniel Davidsson

Dennis Cacic

#### Suppleanter

Susanne Holmgren

Sebastian Karlsson

#### Revisor

Victoria Bilby

#### Valberedning

Charlotte Kvarnhem

Sofia Hjälmsvall

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

Styrelsen har beviljat två lägenhetsöverlåtelser under året.

**Sammanträden**

Under året har styrelsen hållit sju protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma som hölls den 25 april.

**Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom S & P Insurance Consulting AB.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Aspen 11  
Adress: Storgatan 11 och 13 i Katrineholm  
Byggår: 1963  
Taxeringsvärde: 26 007 000 kr varav byggnadsvärde 19 407 000 kr  
Total boyta: 3 063 m<sup>2</sup>  
Lokalyta: 269 m<sup>2</sup>  
Fastighetsareal: 4 067 m<sup>2</sup>

**Lägenhetsfördelning:**

1 rum och kokvrå	14 st
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	20 st
4 rum och kök	4 st

**P-anläggning:**

Garage	16 st
--------	-------

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Mycket arbete har ägnats åt att undersöka möjligheten till ett nytt gemensamt avtal för internet- och kabel-TV-tjänster. Diskussioner har förts med både Telia och Utsikt Bredband.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 863 801	1 846 561	1 722 051	1 704 422
Resultat efter finansiella poster	-37 290	88 784	86 401	97 992
Resultat i % av nettoomsättningen	-2,0	4,8	5,0	5,7
Soliditet (%)	18,6	18,6	17,4	21,7
Balansomslutning	8 753 872	8 997 411	9 069 243	6 898 963
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	573	568	527	515
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%) *	94%	94%	94%	93%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 159	2 239	2 318	1 638
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 523	2 059	2 131	1 506
Räntekänslighet (%) *	2,9	3,9	4,4	3,2
Sparande per kvm (kr/kvm)	83	120	93	93
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	272	246	216	229

\* Kostnad för el och kabel-TV ingår i årsavgiften

## Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	363 000	852 962	364 450	88 784
Resultat disp enligt stämmobeslut			88 784	-88 784
Avsättning till fond för yttre underhåll		-74 721	74 721	
Årets resultat				-37 290
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>363 000</b>	<b>778 241</b>	<b>527 955</b>	<b>-37 290</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	527 955
Årets resultat	-37 290
<b>Totalt</b>	<b>490 665</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	80 000
Balanseras i ny räkning	410 665
<b>Totalt</b>	<b>490 665</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>			
Nettoomsättning	1	1 863 801	1 846 561
Övriga rörelseintäkter		3 002	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>		<b>1 866 803</b>	<b>1 846 561</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 333 120	-1 212 222
Personalkostnader	3	-100 096	-96 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-312 712	-312 712
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 745 928</b>	<b>-1 621 666</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>120 875</b>	<b>224 895</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 909	32 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 074	-168 739
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 165</b>	<b>-136 111</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-37 290</b>	<b>88 784</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-37 290</b>	<b>88 784</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-37 290</b>	<b>88 784</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	7 590 316	7 839 761
Inventarier, verktyg och installationer	5	381 698	444 965
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 972 014</u>	<u>8 284 726</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 974 814</u>	<u>8 287 526</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		11 578	10 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 070	24 825
Summa kortfristiga fordringar		<u>53 648</u>	<u>35 211</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		<u>725 410</u>	<u>674 674</u>
Summa kassa och bank		<u>725 410</u>	<u>674 674</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>779 058</u>	<u>709 885</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>8 753 872</u>	<u>8 997 411</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		363 000	363 000
Fond fastighetsunderhåll		778 241	852 962
Summa bundet eget kapital		1 141 241	1 215 962
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		527 955	364 450
Årets resultat		-37 290	88 784
Summa fritt eget kapital		490 665	453 234
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 631 906</b>	<b>1 669 196</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	5 073 406	6 612 600
Summa långfristiga fordringar		5 073 406	6 612 600
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 539 194	246 932
Leverantörsskulder		78 889	80 454
Skatteskulder		5 902	9 220
Övriga skulder		28 117	9 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	396 458	369 050
Summa kortfristiga skulder		2 048 560	715 615
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 753 872</b>	<b>8 997 411</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	120 875	224 895
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	312 712	312 712
	<u>433 587</u>	<u>537 607</u>
Erhållen ränta	14 909	32 628
Erlagd ränta	-173 074	-168 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>275 422</b>	<b>399 711</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-18 437	2 957
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	40 683	80 316
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>297 668</b>	<b>484 769</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Materiella anläggningstillgångar	0	-2 187 501
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 187 501</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-246 932	-240 932
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-246 932</b>	<b>-240 932</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>50 736</b>	<b>-1 943 664</b>
Likvida medel vid årets början	674 674	2 618 338
Likvida medel vid årets slut	<b>725 410</b>	<b>674 674</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar		År
Byggnader	Stomme och grund	100
	Markisolering / fuktspärr	50
	Elinstallationer	50
	Stammar för uppvärmning inkl radiatorer, vatten och avlopp	50
	Yttertak, lägenhetsdörrar	45
	Balkonger, fönster och dörrar till entré, garage- och balkonger	40
Markanläggningar		50
Inventarier		5-10

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadstätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

#### Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter	1 580 220	1 580 220
Intäkter Lokaler	9 552	9 852
Intäkter Garage	63 024	63 024
Intäkter Parkeringsplatser	32 260	31 980
Intäkter Hushållsel	121 745	106 484
Intäkter Kabel-TV	54 000	54 000
Intäkter Överlåtesleavgifter	3 000	1 000
Öresutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>1 863 801</b>	<b>1 846 561</b>

## Not 2 Driftskostnader

### Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsel	165 453	145 291
Värme	491 476	467 044
Vatten och avlopp	250 110	205 918
Städning	58 992	58 993
Sophämtning	47 975	50 780
Snöröjning	13 028	29 165
Reparation och underhåll av fastighet	48 523	5 591
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	77 050	75 164
Fastighetsförsäkringspremier	52 960	48 027
Förbrukningsinventarier	1 200	3 190
Förbrukningsmaterial	4 586	6 446
Redovisningstjänster	45 000	45 000
Bankkostnader	3 845	2 412
Kabel-TV	64 672	60 756
Föreningsavgifter	5 950	5 950
Övriga externa kostnader	800	1 995
Lämnade bidrag och gåvor	1 500	500
<b>Summa</b>	<b>1 333 120</b>	<b>1 212 222</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner till kollektivanställda	17 295	14 730
Styrelsearvoden	58 000	58 000
Arvode revisor	900	900
Lagstadgade sociala avgifter	23 901	23 102
<b>Summa</b>	<b>100 096</b>	<b>96 732</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	13 309 161	11 584 161
-Årets nyanskaffningar	0	1 725 000
	<u>13 309 161</u>	<u>13 309 161</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-5 469 400	-5 219 955
-Årets utrangeringar		
-Årets avskrivning enligt plan	-249 445	-249 445
	<u>-5 718 845</u>	<u>-5 469 400</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 590 316</b>	<b>7 839 761</b>
Bokfört värde byggnader	6 841 316	7 079 761
Bokfört värde mark	232 000	232 000
Bokfört värde markanläggningar	517 000	528 000
	<u>7 590 316</u>	<u>7 839 761</u>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	656 414	193 913
-Årets nyanskaffningar	0	462 501
	<u>656 414</u>	<u>656 414</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-211 449	-148 182
-Årets avskrivning enligt plan	-63 267	-63 267
	<u>-274 716</u>	<u>-211 449</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>381 698</b>	<b>444 965</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Bindn- tid	Datum för ränteändring	Ränta	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken 93132	5 år	2025-10-30	1,40%	1 292 262	1 292 262
Handelsbanken 253531	2 år	2026-03-30	4,14%	425 762	443 762
Handelsbanken 277283	2 år	2026-09-30	3,08%	792 076	867 508
Handelsbanken 157180	5 år	2027-03-01	1,91%	1 946 250	2 036 250
Handelsbanken 172383	5 år	2027-06-01	3,43%	500 000	500 000
Handelsbanken 172384	8 år	2030-06-01	3,76%	1 656 250	1 713 750
				<b>6 612 600</b>	<b>6 853 532</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-246 932	-246 932
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)				-1 292 262	-1 211 838
<b>Kvarstående långfristig del</b>				<b>5 073 406</b>	<b>5 394 762</b>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen				-3 704 656	-3 968 512
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>				<b>1 368 750</b>	<b>1 426 250</b>

## Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 964 600	7 964 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 964 600</b>	<b>7 964 600</b>

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 422	12 907
Förutbetalda intäkter	160 347	147 381
Upplupna löner och sociala avgifter	99 971	77 393
Övriga upplupna kostnader	125 718	131 369
	<b>396 458</b>	<b>369 050</b>

## Underskrifter

Katrineholm 2025-02-10



Anton Fors  
Ordförande



Daniel Davidsson



Dennis Cicic

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-02



Victoria Bilby  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspen i Katrineholm

Orgnr: 718500-0465

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Aspen i Katrineholm för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av 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 årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2025-03-02



Victoria Bilby  
Revisor