# Årsredovisning

**för**

# Bostadsrättsföreningen Övre Aspnäset

769632-6946

Räkenskapsåret

2025-07-01 - 2026-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Övre Aspnäset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-10.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

## Styrelsen och övriga funktionärer

| ***Ordinarie styrelseledamöter*** | ***Uppdrag*** | ***Valda t.o.m. årsstämman*** |
|---|---|---|
| Helena Wolffelt | Ordförande | 2027 |
| Heléne Bergengren | Vice ordförande | 2026 |
| Emil Malmsten | Ledamot | 2026 |
| Camilla Rosén | Ledamot | 2027 |
| Per Enequist | Ledamot | 2026 |
| Mats-Olof Eriksson | Ledamot | 2027 |
| John Lönegren | Ledamot | 2027 |

| ***Styrelsesuppleanter*** | ***Uppdrag*** | ***Valda t.o.m. årsstämman*** |
|---|---|---|
| Lisa Wilén | Suppleant | 2027 |
| Linnea Hallenfors | Suppleant | 2027 |

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

| ***Ordinarie revisorer*** | | ***Valda t.o.m. årsstämman*** |
|---|---|---|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | 2026 |

| ***Valberedning*** | ***Valda t.o.m. årsstämman*** |
|---|---|
| Margareta Lundberg | 2026 |
| Birgitta Nilsson | 2026 |

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Rökringen 1 & 2 i Linköpings Kommun. I fastigheterna finns 119 lägenheter, varav 2 st tidigare har hyrts ut som lokal och har nu renoverats och sålts som bostadsrättslägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Aspnäsvägen 1-119 i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Söderberg & Partners.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring från och med 2022-01-01.

## Bostäder och lokaler

| Standard | Antal | Kommentar |
|---|---|---|
| 3 rum och kök | 61 | varav 7 hyresrätter |
| 4 rum och kök | 41 | varav 10 hyresrätter |
| 5 rum och kök | 17 | varav 1 hyresrätt |

**Dessutom tillkommer**

| | |
|---|---|
| Lokaler | 1 st |
| Garage | 119 st |
| P-platser | 61 st |

| | |
|---|---|
| Bostäder hyresrätt | 1 645,5 kvm |
| Bostäder bostadsrätt | 9 178,5 kvm |
| Lokaler (föreningslokal) | 25 kvm |

## Förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av MJB Bygg & Fastighetsservice AB.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Estate Concierge AB.

## Underhåll

**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 och underhåll för 855 tkr.

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.

Dokument-ID 09222115557594866359 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är sämre än föregående år, på grund av ett periodiseringsfel gällande personalkostnader föregående år som har bidragit till högre kostnader innevarande räkenskapsår, högre driftkostnader samt lägre intäkter främst p.g.a. att intäkter från en lokal har minskat (numera upphört) i och med ombyggnation till bostadsrättslägenheter. Årsavgifterna höjdes med 5% from 2026-01-01.

Årets förlust uppgår till - 3 028 241 kr inklusive avskrivningar. Resultatet exklusive avskrivningar uppgår till 437 213 kr.

Kassalikviditeten har sjunkit kraftigt från 192% till 22% vilket beror på en omklassificering av lån från långfristig till kortfristig skuld. Föreningen har dessutom amorterat 1,5 mkr på sina lån samt fått in 7,3 mkr i kassan tack vare försäljningen av två st lägenheter.

Verksamhetsår 2020/2021 har föreningen låtit utföra kulvertbyte. Föreningen är inte nöjd med resultatet av entreprenaden och har reklamerat åtskilliga punkter i projektet. Ekonomisk kompensation till föreningen har inkommit och åtgärdsplan har överenskommits med entreprenören, vilken även har tagit över ärendet. Åtgärd påbörjas oktober 2025 och blev klart hösten 2026.

Föreningen har sedan tidigare gjort en bruksvärdering av hyreslägenheterna som innebär att hyrorna höjts med totalt 17,88% from 2025-01-01. Hyreshöjningen fasas in under 2,5-3 år.

Avsättning till underhållsfond gjordes med 400 tkr i enlighet med stämmobeslut 2025-11-26. Även i år föreslås en avsättning på 400 tkr som kommer att bokföras i bokslutet 26/27 såvida förslaget godtas på stämman 2026-12-07.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 medlemmar. Under året har 13 medlemmar tillkommit och 10 medlemmar utträtt. Vid räkenskapsårets slut uppgår föreningens medlemsantal till 163.

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

Dokument-ID 09222115557594866359 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2025/26** | **2024/25** | **2023/24** | **2022/23** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 10 028 | 9 799 | 9 191 | 8 318 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 028 | -2 810 | -4 053 | -7 162 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 437 | 496 | -834 | -4 070 |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm | 44 | 0 | 0 | 0 |
| Balansomslutning | 185 444 | 182 569 | 185 899 | 188 470 |
| Soliditet (%) | 61 | 60 | 59 | 61 |
| *Kassalikviditet (%) | 22 | 192 | 113 | 71 |
| Driftkostnader, kr/kvm | 590 | 583 | 634 | 875 |
| Ränta, kr/kvm | 167 | 167 | 177 | 131 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 734 | 773 | 724 | 663 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 6 406 | 6 414 | 6 643 | 6 507 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 556 | 7 896 | 8 343 | 8 172 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 40 | 45 | -76 | -369 |
| Räntekänslighet (%) | 10 | 10 | 12 | 12 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 272 | 279 | 275 | 208 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 67 | 70 | 69 | 70 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.
* Kassalikviditeten påverkas negativt av att lån som villkorsändras inom tolv månader efter utgånget räkenskapsår enligt branschpraxis måste redovisas som kortfristiga.

## Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen planerar ändå en höjning av årsavgiften med 4,5% from 2027-01-01 för att möta budgeterade kostnader. Föreningens kassaflöde visar på ett positivt flöde trots det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

| | **Medlems-insatser** | **Upplåtelse-avgift** | **Fond för yttre underhåll** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 131 740 000 | 9 393 881 | 0 | -28 642 525 | -2 810 101 | **109 681 256** |
| Årets fondavsättning | | | 400 000 | -400 000 | | **0** |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -2 810 101 | 2 810 101 | **0** |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 4 986 701 | 2 331 350 | | | | **7 318 051** |
| Årets resultat | | | | | -3 028 241 | **-3 028 241** |
| **Belopp vid årets utgång** | **136 726 701** | **11 725 231** | **400 000** | **-31 852 626** | **-3 028 241** | **113 971 066** |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -31 852 626 |
| årets förlust | -3 028 241 |
| | **-34 880 867** |

| | |
|---|---|
| behandlas så att | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 400 000 |
| i ny räkning överföres | -35 280 867 |
| | **-34 880 867** |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Dokument-ID 0922211555759486635 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

# Resultaträkning

| | Not | 2025-07-01 -2026-06-30 | 2024-07-01 -2025-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 10 009 077 | 9 597 333 |
| Övriga intäkter | | 19 134 | 201 741 |
| | | **10 028 210** | **9 799 074** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3 | -6 515 089 | -6 437 757 |
| Övriga kostnader | 4 | -611 058 | -666 844 |
| Personalkostnader | 5 | -700 440 | -362 998 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -3 465 454 | -3 306 114 |
| | | **-11 292 041** | **-10 773 714** |
| **Rörelseresultat** | | **-1 263 831** | **-974 640** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 75 018 | 10 502 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 839 428 | -1 845 963 |
| | | **-1 764 410** | **-1 835 461** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-3 028 241** | **-2 810 101** |
| **Resultat före skatt** | | **-3 028 241** | **-2 810 101** |
| **Årets resultat** | | **-3 028 241** | **-2 810 101** |

Dokument-ID 09222115557594866359 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

# Balansräkning

| | Not | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 174 618 924 | 177 126 143 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 1 427 723 | 1 535 136 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 581 113 | 0 |
| | | **176 627 760** | **178 661 279** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **176 627 760** | **178 661 279** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 6 505 | 4 224 |
| Övriga fordringar | | 39 671 | 39 093 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 337 670 | 194 253 |
| | | **383 846** | **237 570** |
| ***Kassa och bank*** | 10 | 8 432 015 | 3 670 055 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **8 815 861** | **3 907 625** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **185 443 620** | **182 568 903** |

# Balansräkning

| | Not | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 148 451 932 | 141 133 881 |
| Fond för yttre underhåll | | 400 000 | 0 |
| | | **148 851 932** | **141 133 881** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -31 852 626 | -28 642 525 |
| Årets resultat | | -3 028 241 | -2 810 101 |
| | | **-34 880 867** | **-31 452 626** |
| **Summa eget kapital** | | **113 971 066** | **109 681 256** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 30 850 000 | 70 850 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **30 850 000** | **70 850 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 38 500 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 360 935 | 458 430 |
| Aktuella skatteskulder | | 131 756 | 131 756 |
| Övriga skulder | | 448 806 | 283 912 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 1 181 058 | 1 163 550 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **40 622 555** | **2 037 648** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **185 443 620** | **182 568 903** |

Dokument-ID 09222115557594866359 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-07-01 -2026-06-30 | 2024-07-01 -2025-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | -1 263 831 | -974 640 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 3 465 454 | 3 306 114 |
| Erhållen ränta | | 74 688 | 4 008 |
| Erlagd ränta | | -1 840 925 | -1 878 907 |
| Betald skatt | | -578 | 35 965 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **434 808** | **492 541** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -2 281 | -1 352 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -132 488 | -14 623 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -97 495 | -252 159 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 183 340 | -14 391 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **385 884** | **210 017** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Uttag ur medlemmarnas reparationsfond | | -10 000 | -14 197 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -1 431 935 | -103 311 |
| Ersättning för inköp av materiella anläggningstillgångar | | 0 | 1 450 000 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | | 7 318 051 | 2 229 500 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **5 876 116** | **3 561 992** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Förändring lån | | -1 500 000 | -2 500 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-1 500 000** | **-2 500 000** |
| **Årets kassaflöde** | | **4 761 960** | **1 272 009** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 3 670 055 | 2 398 043 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **8 432 015** | **3 670 055** |

Dokument-ID 09222115557594866359 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år med undantag för redovisning av lån med villkorsändring inom tolv månader efter innevarande räkenskapsårs utgång. Dessa lån redovisas nu som kortfristiga i enlighet med god redovisningssed.

### Intäktsredovisning
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.

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

### Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

***Materiella anläggningstillgångar***

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Stomme och grund | Linjär | 100 |
| Värme och sanitet | Linjär | 30-50 |
| El | Linjär | 30 |
| Fasad | Linjär | 40 |
| Fönster | Linjär | 15 |
| Tak | Linjär | 40 |
| Ventilation | Linjär | 14-25 |
| Övrigt | Linjär | 67 |
| Markanläggning | Linjär | 10-20 |
| Inventarier och verktyg | Linjär | 5-10 |
| Inre ytskikt | Linjär | 20 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

### Skatter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Dokument-ID 09222115557594866359 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med 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.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Dokument-ID 09222115557594866359 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

## Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2025-07-01 -2026-06-30 | 2024-07-01 -2025-06-30 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 6 739 952 | 6 365 088 |
| Hyror bostäder | 2 323 549 | 2 179 032 |
| Hyror lokaler | 57 991 | 124 848 |
| Hyror MC-garage | 7 200 | 5 760 |
| Hyror p-platser | 166 752 | 139 091 |
| Elavgifter | 651 251 | 723 753 |
| Debiterad el laddstolpar | 62 382 | 59 761 |
| | **10 009 077** | **9 597 333** |

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, sophämtning och basutbud TV. El debiteras medlemmarna efter faktisk förbrukning. Även ett garage per lägenhet ingår i årsavgifterna.

## Not 3 Driftskostnader

| | 2025-07-01 -2026-06-30 | 2024-07-01 -2025-06-30 |
|---|---|---|
| Underhåll och reparationer | -855 428 | -829 996 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -1 167 805 | -1 178 658 |
| Försäkringspremier | -267 451 | -275 590 |
| Serviceavtal | -47 486 | -62 193 |
| Snö- och halkbekämpning | -166 309 | -146 950 |
| Förbrukningsinventarier | -115 075 | -86 522 |
| Vatten | -403 081 | -384 605 |
| Fastighetsel | -988 314 | -1 170 351 |
| Uppvärmning | -1 618 614 | -1 523 107 |
| Sophantering och återvinning | -264 878 | -252 405 |
| Förvaltningsarvode drift | -582 540 | -527 380 |
| Bevakningskostnader | -38 108 | 0 |
| | **-6 515 089** | **-6 437 757** |

Dokument-ID 09222115557594866359 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

## Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2025-07-01 -2026-06-30 | 2024-07-01 -2025-06-30 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | -97 943 | -120 758 |
| IT-kostnader | -38 141 | -41 230 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -32 150 | -27 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -97 432 | -67 281 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -23 150 | -19 355 |
| Kontorsmateriel | -4 480 | -8 012 |
| Bankkostnader | -3 924 | -2 900 |
| *Övriga externa kostnader | -235 986 | -274 002 |
| Hyra av inventarier och verktyg | -77 423 | -99 908 |
| Inkasso och KFM-avgifter | -345 | -1 706 |
| Vidarefakturerade kostnader | -84 | -4 192 |
| | **-611 058** | **-666 844** |

*Posten innehåller mäklararvode om 130 tkr som avser försäljning av två lägenheter

## Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2025-07-01 -2026-06-30 | 2024-07-01 -2025-06-30 |
|---|---|---|
| **Löner och andra ersättningar*** | | |
| Styrelsearvode | -413 000 | -234 201 |
| Sammanträdesarvoden | -125 350 | -58 629 |
| Ersättningar till övriga förtroendevalda | -5 000 | 0 |
| | **-543 350** | **-292 830** |

* Skillnaden mellan åren beror på fel i periodisering fg.år. Därmed avser 268 614 kr av årets belopp arvoden för 24/25. Därtill kommer sociala avgifter med ca 30% av beloppet (del av nedan "Sociala avgifter", ca 80 tkr)

| | | |
|---|---|---|
| **Sociala kostnader** | | |
| Sociala avgifter | -157 090 | -70 168 |
| | **-157 090** | **-70 168** |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **-700 440** | **-362 998** |

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

## Not 6 Byggnader och mark

| | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 197 015 335 | 185 460 596 |
| Aktiveringar under räkenskapsåret | 754 822 | 11 554 739 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **197 770 157** | **197 015 335** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -19 889 192 | -16 774 963 |
| Årets avskrivningar | -3 262 041 | -3 114 229 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-23 151 233** | **-19 889 192** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **174 618 924** | **177 126 143** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 93 960 000 | 93 960 000 |
| Taxeringsvärden mark | 96 408 000 | 96 408 000 |
| | **190 368 000** | **190 368 000** |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 153 418 | 2 050 107 |
| Aktiverat under räkenskapsåret | 96 000 | 103 311 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2 249 418** | **2 153 418** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -618 282 | -426 397 |
| Årets avskrivningar | -203 413 | -191 885 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-821 695** | **-618 282** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **1 427 723** | **1 535 136** |

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 13 004 742 |
| Inköp | 581 113 | 103 311 |
| Aktiverat | 0 | -11 658 050 |
| Omklassificeringar | 0 | -3 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **581 113** | **1 450 000** |
| | | |
| Ersättning för inköp | 0 | -1 450 000 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **0** | **-1 450 000** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **581 113** | **0** |

Dokument-ID 09222115557594866359 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 169 255 | 132 882 |
| Upplupna ränteintäkter | 17 423 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 150 992 | 61 371 |
| | **337 670** | **194 253** |

## Not 10 Kassa och bank

| | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| Checkkonto | 43 048 | 1 640 686 |
| Transaktionskonto | 3 229 243 | 1 529 369 |
| Placeringskonton | 5 159 724 | 500 000 |
| | **8 432 015** | **3 670 055** |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2026-06-30 | Lånebelopp 2025-06-30 |
|---|---|---|---|---|
| Handelsbanken 289977 | 2,63 | 2027-12-01 | 9 350 000 | 9 350 000 |
| Handelsbanken 151855 | 1,71 | 2027-03-01 | 14 000 000 | 14 000 000 |
| Handelsbanken 237622 | 3,39 | 2026-12-30 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Handelsbanken 238204 | 3,90 | 2028-12-01 | 11 500 000 | 11 500 000 |
| Handelsbanken 284178 | 2,69 | 2026-10-30 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Handelsbanken 278118 | 2,63 | 2026-09-30 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Handelsbanken 938951 | 2,75 | 2026-09-02 | 12 500 000 | 14 000 000 |
| Handelsbanken 938952 | 2,79 | 2027-12-01 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| | | | **69 350 000** | **70 850 000** |

Enligt lånespecifikationen finns det flera lån med villkorsändringsdag under 2026/2027 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån bokförs därmed som kortfristig skuld enligt gällande bokföringsregler.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 152 646 | 154 143 |
| Upplupna elkostnader | 69 370 | 91 647 |
| Upplupna vattenkostnader | 33 259 | 31 327 |
| Upplupna värmekostnader | 62 110 | 62 639 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 11 291 | 5 812 |
| Upplupna revisionsarvoden | 34 525 | 33 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 817 857 | 784 982 |
| | **1 181 058** | **1 163 550** |

Dokument-ID 09222115557594866359 Signerat HW, HB, EM, CR, PE, MoE, JL, ES

**Not 13 Ställda säkerheter**

| | 2026-06-30 | 2025-06-30 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 73 350 000 | 73 350 000 |
| | **73 350 000** | **73 350 000** |

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har efter räkenskapsårets slut beslutat att använda 2 mkr av pengarna från de sålda lägenheterna till att göra en extraamortering på föreningens lån.

Årsredovisningen beslutades 2026-11-04

Linköping

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Wolffelt
Ordförande

Heléne Bergengren

Per Enequist

Emil Malmsten

Camilla Rosén

Mats-Olof Eriksson

John Lönegren

# Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erika Svensson
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557594866359

## Dokument

**ÅR Övre Aspnäset klar 25-26**
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2026-11-11 15:48:08 CET (+0100) av Alva Sebö (AS)
Färdigställt 2026-11-20 09:44:37 CET (+0100)

**RB BRF Övre Aspnäset.pdf**
Bilaga 1
2 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Alva Sebö (AS)

**Uttalande från företagsledningen - förening.pdf**
Bilaga 2
3 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Alva Sebö (AS)

## Initierare

**Alva Sebö (AS)**
Estate Concierge AB
alva.sebo@estatecon.se
+4611202260

## Signerare

**Helena Wolffelt (HW)**
helenawolffelt@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Maria Charlotta Wolffelt"
Signerade 2026-11-11 18:26:19 CET (+0100)

**Helene Bergengren (HB)**
hellill@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Heléne Bergengren"
Signerade 2026-11-11 20:22:16 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557594866359

**Emil Malmsten (EM)**
kassor@aspnaset.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMIL MALMSTEN"
Signerade 2026-11-17 13:27:34 CET (+0100)

**Camilla Rosen (CR)**
camilla.rosen77@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA ROSÉN"
Signerade 2026-11-17 09:41:50 CET (+0100)

**Per Enequist (PE)**
per.enequist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENEQUIST"
Signerade 2026-11-11 22:13:15 CET (+0100)

**Mats olof Eriksson (MoE)**
mats.oloferiksson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Mats Olof Eriksson"
Signerade 2026-11-11 19:58:46 CET (+0100)

**John Lönegren (JL)**
famlonegren@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John David Lönegren"
Signerade 2026-11-11 19:54:28 CET (+0100)

**Erika Svensson (ES)**
erika.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erika Elisabeth Svensson"
Signerade 2026-11-20 09:44:37 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557594866359

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 verifieras i verktyg som Adobe Reader.

Shape the future
with confidence

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Övre Aspnäset, org.nr 759632-6946

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Övre Aspnäset för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 30 juni 2026 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 Standards on Auditing (ISA) 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.

### *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 att 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Shape the future
with confidence

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Övre Aspnäset för räkenskapsåret 2025-07-01 – 2026-06-30 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
- 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.

Linköping det datum som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erika Svensson
Auktoriserad revisor



Dokument-ID 09222115557595725040 Signerat ES

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557595725040

## Dokument

**RB BRF Övre Aspnäset (1)**
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-11-20 10:09:25 CET (+0100) av Alva Sebö (AS)
Färdigställt 2026-11-20 10:17:15 CET (+0100)

## Initierare

**Alva Sebö (AS)**
Estate Concierge AB
alva.sebo@estatecon.se
+4611202260

## Signerare

**Erika Svensson (ES)**
erika.svensson@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erika Elisabeth Svensson"
Signerade 2026-11-20 10:17:15 CET (+0100)

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 verifieras i verktyg som Adobe Reader.