

Årsredovisning för

BRF Aspen i Katrineholm

718500-0465

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025.

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.

Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

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

Vid årets slut var medlemsantalet 55 st.

Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Leo Leppälahti

Ledamöter

Daniel Davidsson

Susanne Holmgren

Mattias Andersson

Suppleant

Lennart Eriksson

Revisor

Victoria Bilby

Valberedning

Anton Fors

Dennis Cacic

Nyckelansvarig

Sebastian Karlsson

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

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit nio protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma som hölls 2025-03-26.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom S & P Insurance Consulting AB. Försäkringsgivare, Folksam.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Aspen 11
Adress:	Storgatan 11 och 13 i Katrineholm
Byggår:	1963
Taxeringsvärde:	35 593 000 kr varav byggnadsvärde 28 193 000 kr
Total boyta:	3 063 m ²
Lokalyta:	235 m ²
Fastighetsareal:	4 067 m ²

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
Parkeringsplatser	30 st, varav 12 st med motorvärmare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna höjdes med 10% från och med 2025-01-01.
- Under oktober omförhandlades ett lån hos Handelsbanken.
- En extra föreningsstämma hölls i november 2025 där beslut togs om att ansöka om bygglov och inköp av ett miljöhus under förutsättning att bygglovsansökan godkänns. Regelverket för fastighetsnära förpackningsinsamling börjar gälla 2027.
- Ett kollektivt TV- och bredbandsavtal är tecknat med Telenor från och med 2026-06-16.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Beslut om höjning av årsavgifterna med 7% från och med 2026-01-01 p.g.a. ökade kostnader samt byggnation av miljöhuset.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 037 825	1 863 801	1 846 561	1 722 051
Resultat efter finansiella poster	140 232	-37 290	88 784	86 401
Resultat i % av nettoomsättningen	6,9	-2,0	4,8	5,0
Soliditet (%)	20,7	18,6	18,6	17,4
Balansomslutning	8 566 707	8 753 872	8 997 411	9 069 243
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	631	573	568	527
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	91%	94%	94%	94%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 078	2 159	2 239	2 318
Skuldsättning per kvm (kr/kvm) *	1 930	1 985	2 059	2 131
Räntekänslighet (%) *	3,3	3,8	3,9	4,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	110	83	120	93
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	300	272	246	216

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

* 2024 är omräknat på grund av rättelse av fel i tidigare årsredovisning avseende låneskuld.

Kostnaden för hushållsel debiteras varje lägenhet månadsvis baserat på faktisk förbrukning. Avläsning görs en gång per år.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	363 000	778 241	527 955	-37 290
Resultat disp enligt stämmobeslut			-37 290	37 290
Avsättning till fond för yttre underhåll		80 000	-80 000	
Årets resultat				140 232
Belopp vid årets slut	363 000	858 241	410 665	140 232

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	410 665
Årets resultat	140 232
Totalt	550 897

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll	106 800
Balanseras i ny räkning	444 097
Totalt	550 897

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1, 2	2 037 825	1 863 801
Övriga rörelseintäkter		77 407	3 002
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		2 115 232	1 866 803
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 407 436	-1 333 120
Personalkostnader	4	-96 480	-100 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-301 371	-312 712
Summa rörelsekostnader		-1 805 287	-1 745 928
Rörelseresultat		309 945	120 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 749	14 909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 462	-173 074
Summa finansiella poster		-169 713	-158 165
Resultat efter finansiella poster		140 232	-37 290
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		140 232	-37 290
Skatter			
Årets resultat		140 232	-37 290

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 340 871	7 590 316
Inventarier, verktyg och installationer	6	329 772	381 698
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 670 643</u>	<u>7 972 014</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 673 443</u>	<u>7 974 814</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 646	11 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 595	42 070
Summa kortfristiga fordringar		<u>49 241</u>	<u>53 648</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		844 023	725 410
Summa kassa och bank		<u>844 023</u>	<u>725 410</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>893 264</u>	<u>779 058</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 566 707</u>	<u>8 753 872</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		363 000	363 000
Fond fastighetsunderhåll		858 241	778 241
Summa bundet eget kapital		<u>1 221 241</u>	<u>1 141 241</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		410 665	527 955
Årets resultat		140 232	-37 290
Summa fritt eget kapital		<u>550 897</u>	<u>490 665</u>
Summa eget kapital		<u>1 772 138</u>	<u>1 631 906</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	7	5 059 762	5 073 406
Summa långfristiga fordringar		<u>5 059 762</u>	<u>5 073 406</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 305 906	1 539 194
Leverantörsskulder		71 597	78 889
Skatteskulder		6 605	5 902
Övriga skulder		9 243	28 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	341 456	396 458
Summa kortfristiga skulder		<u>1 734 807</u>	<u>2 048 560</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 566 707</u>	<u>8 753 872</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	309 945	120 875
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	301 371	312 712
	<u>611 316</u>	<u>433 587</u>
Erhållen ränta	7 749	14 909
Erlagd ränta	-174 014	-173 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	445 051	275 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 407	-18 437
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-83 913	40 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365 545	297 668
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-246 932	-246 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-246 932	-246 932
Årets kassaflöde	118 613	50 736
Likvida medel vid årets början	725 410	674 674
Likvida medel vid årets slut	844 023	725 410

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 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

Från och med 2025 beräknas lokalyta enligt fastighetstaxering och är ändrad från 269 kvm till 235 kvm.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 932 969	1 755 965
Intäkter Lokaler	9 552	9 552
Intäkter Garage	63 024	63 024
Intäkter Parkeringsplatser	32 280	32 260
Intäkter Överlättesavgifter	0	3 000
Summa	2 037 825	1 863 801

Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter lägenheter	1 738 404	1 580 220
Hushållsel	140 565	121 745
Bredband/kabel-TV	54 000	54 000
Summa	1 932 969	1 755 965

Värme och vatten ingår i årsavgiften.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsel	175 272	165 453
Värme	531 876	491 476
Vatten och avlopp	283 611	250 110
Städning	58 992	58 992
Sophämtning	46 269	47 975
Snöröjning	11 585	13 028
Reparation och underhåll av fastighet	11 149	48 523
Fastighetskatt/fastighetsavgift	81 234	77 050
Fastighetsförsäkringspremier	56 518	52 960
Förbrukningsinventarier	17 607	1 200
Förbrukningsmaterial	6 676	4 586
Redovisningstjänster	45 000	45 000
Bankkostnader	3 265	3 845
Bredband/kabel-TV	71 632	64 672
Föreningsavgifter	5 950	5 950
Övriga externa kostnader	800	800
Lämnade bidrag och gåvor	0	1 500
Summa	1 407 436	1 333 120

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner till kollektivanställda	15 630	17 295
Styrelsearvoden	54 000	58 000
Arvode revisor	4 000	900
Sociala kostnader	22 850	23 901
Summa	96 480	100 096

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	13 309 161	13 309 161
	<u>13 309 161</u>	<u>13 309 161</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 718 845	-5 469 400
-Årets avskrivning enligt plan	-249 445	-249 445
	<u>-5 968 290</u>	<u>-5 718 845</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 340 871	7 590 316
Bokfört värde byggnader	6 602 871	6 841 316
Bokfört värde mark	232 000	232 000
Bokfört värde markanläggningar	506 000	517 000
	<u>7 340 871</u>	<u>7 590 316</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	656 414	656 414
-Årets nyanskaffningar	0	0
	<u>656 414</u>	<u>656 414</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-274 716	-211 449
-Årets avskrivning enligt plan	-51 926	-63 267
	<u>-326 642</u>	<u>-274 716</u>
Redovisat värde vid årets slut	329 772	381 698

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Bindn- tid	Datum för ränteändring	Ränta	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken 93132	5 år	2025-10-30	1,40%	0	1 292 262
Handelsbanken 253531	2 år	2026-03-30	4,14%	401 762	425 762
Handelsbanken 277283	2 år	2026-09-30	3,08%	716 644	792 076
Handelsbanken 157180	5 år	2027-03-01	1,91%	1 856 250	1 946 250
Handelsbanken 172383	5 år	2027-06-01	3,43%	500 000	500 000
Handelsbanken 338782	3 år	2028-10-30	3,18%	1 292 262	0
Handelsbanken 172384	8 år	2030-06-01	3,76%	1 598 750	1 656 250
				6 365 668	6 612 600
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-286 932	-246 932
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)				-1 018 974	-1 292 262
Kvarstående långfristig del				5 059 762	5 073 406
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen				-5 059 762	-3 704 656
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				0	1 368 750

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	7 964 600	7 964 600

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	13 870	10 422
Förutbetalda intäkter	172 025	160 347
Upplupna löner och sociala avgifter	24 614	99 971
Övriga upplupna kostnader	130 947	125 718
	341 456	396 458

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27

Underskrifter

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-03-11



Leo Leppälähti
Ordförande



Daniel Davidsson



Susanne Holmgren



Mattias Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-01



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 2025. 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 2026-04-01



Victoria Bilby
Revisor