

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bonum Bostadsrättsförening
Aspholmen
Org nr: 769622-3291



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

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

Bilaga
Styrelsens verksamhetsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum BRF Aspholmen
för härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-13.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat blev bättre än föregående år. De största skillnaden är intäkterna som ökade samtidigt som räntekostnaderna blev lägre. Föreningen har amorterat 1 520 tkr under året vilket påverkat kassaflödet.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 145 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Eldsjälen 8 i Jönköpings Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014-2016, inflyttning var i mars 2016. Fastigheternas adress är Västra Holmgatan 28A-C, Fortunagatan 26 och 28 i Jönköping. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	7	33	5	0	0	45

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage*	P-platser
0	0	46	0

*10 st garageplatser har laddboxar

Bostadsarea	3 952 m ²
Gemensamma lokaler	160 m ²
Garagearea	990 m ²
Total tomtarea	2 733 m ²

Årets taxeringsvärde	141 325 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	139 493 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i **Intresseförening** för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i **Eldsjälens Samfällighetsförening** tillsammans med föreningarna Munksjöstranden, Munksjöterrassen, Munksjöpromenaden, Munksjöutsikten, Munksjögården och Munksjö Park. Föreningarnas fastigheter utgör en samfällighet för gemensamhetsanläggningens utförande och drift. Gemensamhetsanläggningen Gal omfattar internator, grönytor, lyktstolpar med elledningar, planteringar och dagvattenledningar inom området. Kostnaderna för drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 45/295 (15,3%) av Gal:s kostnader. Samfälligheten har en styrelse med representanter från de olika föreningarna. Föreningarna utser även en representant var att närvara vid Samfällighetens stämma.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 75 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Underhållsplanen uppdaterades senast hösten 2025. För de närmaste 20 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 018 tkr. Med hänsyn till saldot i fonden uppgår rekommenderad avsättning till 604 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 604 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare års utförda underhåll

Beskrivning	År
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019
Byte ventilationsfilter	2020,2021
Byte två garageportfjädrar	2020
Batteribyte samtliga hissar	2021
OVK Obligatorisk ventilationsbesiktning	2022
Kolfilterbyte ventilation	2023
Installationer (Hisslarm uppgradering)	2024
Garage (garageportfjädrar och skurning garagegolv)	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	11 844

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Enar Johansson	Ordförande	2027
Katharina Anemyr	Sekreterare	2027
Inger Werner	Vice ordförande	2026
Christina Wedin	Ledamot	2026
Lennart Vadén	Ledamot	2027
Elenor Marthinson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Lövgren	Suppleant	2027
Inge Råhlin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dextra Revision AB, Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor	2026
Tomas Gidhammar, from 6 oktober	Förtroendevald revisor	2026
Kurt Jakobsson, tom 6 oktober	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Henricsson, from 6 oktober	2026
Göte Karlsson, tom 6 oktober	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgit Samefors	2026
Göran Olsson	2026
Inger Jönsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 3% avgiftshöjning.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m²/år baserat på bostadsarean

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 990	3 848	3 561	3 172	2 960
Resultat efter finansiella poster*	0	-233	10	-135	-213
Resultat exkl avskrivningar	1 145	912	1 155	1 010	932
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	541	348	658	579	501
Balansomslutning	148 866	150 189	150 827	151 974	154 030
Årets kassaflöde	-301	455	233	-661	580
Soliditet %*	70	70	70	69	68
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	92	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* (inkl IMD,bredband)	924	893	828	743	688
Driftkostnader kr/kvm	275	269	254	237	219
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	273	250	246	231	213
Energikostnad kr/kvm*	133	119	128	111	112
Underhållsfond kr/kvm	811	691	596	503	422
Reservering till underhållsfond kr/kvm	122	114	101	87	87
Sparande kr/kvm*	234	203	241	210	195
Ränta kr/kvm	195	218	125	93	87
Skuldsättning kr/kvm*	8 737	9 044	9 149	9 336	9 663
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 925	11 310	11 441	11 674	12 084
Räntekänslighet %*	11,8	12,7	13,8	15,7	17,6
Värmeförbrukning, MWh	309	313	300	317	351
Vattenförbrukning, m³	2 315	2 389	2 331	2456	2559
El, kWh totalt fastighet och lgh	183 129	188 090	188 998	195 117	202 928
El, kWh, lgh	92 435	95 950	95 181	112 139	

* obligatoriska nyckeltal

Beräkningsgrund:

Bostadsarea 3 952 kvm

Garagearea 990 kvm

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 041 000	0	0	3 415 797	-4 357 676	-233 184
Disposition enl. årsstämmobeslut					-233 184	233 184
Reservering underhållsfond				604 000	-604 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-11 844	11 844	
Årets resultat						81
Vid årets slut	106 041 000	0	0	4 007 953	-5 183 016	81

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 590 860
Årets resultat	81
Årets fondreservering enligt underhållsplanen	-604 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 844
Summa	-5 182 935

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

-5 182 935

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 990 209	3 848 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	0
Summa rörelseintäkter		3 985 289	3 848 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 359 239	-1 326 956
Övriga externa kostnader	Not 5	-455 998	-476 057
Personalkostnader	Not 6	-99 617	-95 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 145 311	-1 145 311
Summa rörelsekostnader		-3 060 166	-3 043 642
Rörelseresultat		930 223	804 837
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 036	5 149
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 272	32 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-961 450	-1 075 535
Summa finansiella poster		-930 142	-1 038 021
Resultat efter finansiella poster		81	-233 184
Årets resultat		81	-233 184

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	146 886 491	148 031 803
Summa materiella anläggningstillgångar		146 886 491	148 031 803
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	67 500	67 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		67 500	67 500
Summa anläggningstillgångar		146 953 991	148 099 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	49 227	45 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	363 268	244 538
Summa kortfristiga fordringar		412 495	289 580
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 499 844	1 800 569
Summa kassa och bank		1 499 844	1 800 569
Summa omsättningstillgångar		1 878 012	2 090 149
Summa tillgångar		148 866 330	150 189 451

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 041 000	106 041 000
Fond för yttre underhåll		4 007 953	3 415 797
Summa bundet eget kapital		110 048 953	109 456 797
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 183 016	-4 357 676
Årets resultat		81	-233 184
Summa fritt eget kapital		-5 182 935	-4 590 860
Summa eget kapital		104 866 018	104 865 937
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 663 270	22 976 424
Summa långfristiga skulder		18 663 270	22 976 424
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 513 154	21 720 000
Leverantörsskulder		186 125	154 184
Övriga skulder		0	-3 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	637 763	476 135
Summa kortfristiga skulder		25 337 042	22 347 090
Summa eget kapital och skulder		148 866 330	150 189 451

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	930 223	804 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 145 311	1 145 311
Utdelningar	13 036	5 149
	2 088 571	1 955 297
Erhållen ränta	18 272	32 366
Erlagd ränta	-986 652	-1 064 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 120 190	923 342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-122 915	-81 742
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	222 000	104 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 219 276	946 129
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation		28 608
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	28 608
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 520 000	-520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 520 000	-520 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-300 724	454 737
Likvida medel vid årets början	1 800 569	1 345 831
Likvida medel vid årets slut	1 499 844	1 800 569

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 307 188	3 149 100
Hyrer, lokaler	14 400	14 400
Hyrer, garage	257 825	265 260
Vattenavgifter	93 541	92 639
Elavgifter	149 655	185 875
Kabel-tv-avgifter	115 020	115 020
Pant- och överlåtelseavgifter	4 410	4 297
Övernattningsslagenheten	27 300	18 600
Övriga intäkter laddplatser	1 500	3 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-0,45	-12
Summa nettoomsättning	3 990 209	3 848 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	180	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-11 844	-93 556
Reparationer	-75 411	-40 171
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 250	-44 930
Samfällighetsavgifter	-53 772	-26 361
Försäkringspremier	-119 677	-112 930
Kabel- och digital-TV	-129 035	-119 594
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 614	0
Serviceavtal	-136 961	-121 942
Obligatoriska besiktningar	-6 098	-5 937
Drift och förbrukning, övrigt	-9 144	-50 139
Förbrukningsinventarier	-43 308	-43 782
Vatten*	-84 962	-31 104
Fastighetsel	-264 885	-264 134
Uppvärmning	-307 947	-294 543
Sophantering och återvinning	-62 914	-75 581
Förvaltningsarvode drift yttre	-9 718	-2 654
Summa driftskostnader	-1 359 239	-1 326 956

*Den låga vattenkostnaden 2024 beror på att en retroaktiv kreditfaktura inkom efter en avläsning.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-392 033	-397 574
Arvode, yrkesrevisorer	-18 748	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-22 120	-37 040
Kreditupplysningar	-375	-2 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 410	-2 459
Kontorsmateriel	-12 608	-5 346
Tidskrifter och facklitteratur	0	-219
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-3 004	-3 095
Summa övriga externa kostnader	-455 998	-476 057

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 600	-76 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 605	-10 287
Sociala kostnader	-10 412	-8 830
Summa personalkostnader	-99 617	-95 317

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 142 442	-1 142 442
Avskrivning Markinventarier	-2 870	-2 870
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 145 311	-1 145 311

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar Jönköping	13 036	5 149
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 036	5 149

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 811	31 580
Övriga ränteintäkter	461	786
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 272	32 366

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-961 450	-1 075 509
Övriga räntekostnader	0	-26
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-961 450	-1 075 535

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	137 093 000	137 093 000
Mark	21 000 000	21 000 000
Markanläggning	43 046	43 046
	158 136 046	158 136 046
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 136 046	158 136 046

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 091 569	-8 949 127
Markanläggningar	-12 675	-9 805
	-10 104 244	-8 958 932
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 142 442	-1 142 442
Årets avskrivning markinventarier	-2 870	-2 870
	-1 145 312	-1 145 312
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 249 556	-10 104 244

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	125 858 989	127 001 431
Mark	21 000 000	21 000 000
Markinventarier	27 502	30 371

Taxeringsvärden

Bostäder	137 000 000	135 000 000
Lokaler	4 325 000	4 493 000

Totalt taxeringsvärde

	141 325 000	139 493 000
<i>varav byggnader</i>	<i>105 057 000</i>	<i>99 813 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 268 000</i>	<i>39 680 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
168 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen Jönköping	67 500	67 500
Summa andra långfristiga fordringar	67 500	67 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgiftsfordringar	-1 994	0
Skattefordringar	23 212	21 532
Skattekonto	16 894	16 436
Momsfordringar	11 115	7 074
Summa övriga fordringar	49 227	45 042

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna IMD el och vatten lgh	63 478	70 303
Förutbetalda försäkringspremier	122 914	119 677
Förutbetalt förvaltningsarvode	99 969	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 008	21 846
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 899	32 712
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	363 268	244 538

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	192	6 258
Bankmedel	678 324	1 278 324
Transaktionskonto	821 328	515 986
Summa kassa och bank	1 499 844	1 800 569

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	43 176 424	44 696 424
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 593 154	-21 200 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-920 000	-520 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 663 270	22 976 424

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,55%	2025-08-25	12 000 000,00	-11 000 000,00	1 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2028-12-01	9 200 000,00	0,00	400 000,00	8 800 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-03-01	12 673 154,00	0,00	80 000,00	12 593 154,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2026-09-01	0,00	11 000 000,00	0,00	11 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2027-01-30	10 823 270,00	0,00	40 000,00	10 783 270,00
Summa			44 696 424,00	0,00	1 520 000,00	43 176 424,00

*Senast kända räntesatser

Från föreningens början uppgick kreditskulderna till 52 102 000 kr vilket betyder att föreningen har amorterat 892 558 kr/år sedan 2016.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån från Stadshypotek, lån om 12 593 154 och 11 000 000 kr; som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	80 313	105 515
Upplupna elkostnader	33 352	34 212
Upplupna värmekostnader	44 609	44 655
Upplupna kostnader för renhållning	2 287	2 317
Upplupna revisionsarvoden	20 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	99 617	95 317
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 585	169 119
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	637 763	476 135

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 102 000	52 102 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-24

Årsredovisningen undertecknas 2026-02-16



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sven-Enar Johansson,



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Inger Werner,



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christina Wedin,



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Katharina Anemyr,



Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lennart Vadén,



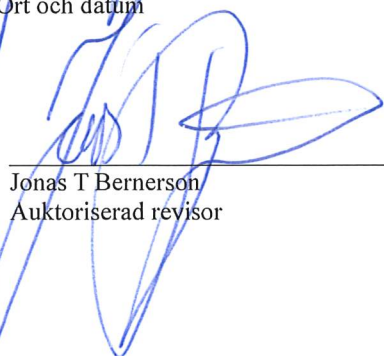
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elenor Marthinson,

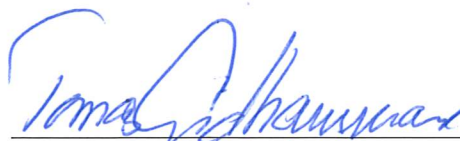
Vår revisionsberättelse har lämnats

Jönköping den 27 Februari 2026

Ort och datum



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Tomas Gidhammar
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening
Aspholmen Org.nr. 769622-3291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Aspholmen för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 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 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 vi oss 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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 jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt 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, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 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 mitt 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.

Jönköping den 27 Februari 2026

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Tomas Gidhammar
Föreningsvald revisor

Styrelsens verksamhetsberättelse 2025

Styrelsen har bestått av 8 ledamöter, varav 6 ordinarie och 2 suppleanter.

Ordförande: Sven-Enar Johansson

Vice ordförande: Inger Werner

Sekreterare: Katharina Anemyr

Ledamöter: Christina Wedin, Lennart Vadén
Elenor Marthinson (utsedd av Riksbyggen)

Suppleanter: Inge Råhlin, Clas Lövgren

Revisorer: Ordinarie förtroendevald Kurt Jacobsson t.o.m. 6 okt. 2025,
fr.o.m 7 okt 2025 Tomas Gidhammar
Förtroendevald suppleant Göte Karlsson t.o.m. 6 okt. 2025,
fr.o.m 7 okt 2025 Magnus Henricsson

Valberedning: Göran Ohlsson
Inger Jönsson
Birgit Samefors

Föreningens representant på Samfällighetens årsstämma: Hjördis Nilsson.

Styrelsen har under 2025 haft totalt 9 protokollförda möten, 3 i den avgående styrelsen samt 6 med den styrelse som valdes på årsstämman den 2025-04-10. Därutöver har 4 arbetsmöten och 4 tillfällen med Öppet Hus genomförts. Informationsblad har kontinuerligt gått ut till medlemmarna.

Extra stämma genomfördes 2025-10-06 med anledning av att förtroendevalda revisorer valde att avgå.

Utöver sedvanligt styrelsearbete har ansvarsfördelningen inom styrelsen bland annat varit Sven-Enar Johansson: Kontakter med Riksbyggen, trädgård, Öppet Hus samt vice ordförande i Samfällighetens styrelse.

Inger Werner: Handkassa, kontakt med Bonumvärd samt suppleant i Samfällighetens styrelse.

Christina Wedin: Tillsyn av gemensamhetslokal och uthyrningslägenhet samt rapportering gällande uthyrningen till Riksbyggen samt kontaktperson gentemot städfunktionen.

Lennart Vadén: Tillsyn av gym, bastu och tvättstuga. Uppföljning av elavtal, förbrukning av el avseende laddboxar, behjälplig i datafrågor.

Katharina Anemyr: Garage, BOA, dokumentation samt de flesta utskick till medlemmar.

Clas Lövgren: Fastighetsfrågor och brandskydd. Organisation av HLR utbildning.

Inge Råhlin: Tillsyn av soprummen samt kontakt med June Avfall. Flaggansvarig och allmänt behjälplig i fastighetsfrågor.

Tre trädgårdsdagar har genomförts med god uppslutning, Tårtkalas på gården (Jordgubbstårta serverades). Dessutom sedvanlig grantändning och glöggmingel vid 1:a advent.

HLR utbildning nr.1 för föreningens medlemmar har genomförts, nr 2 kommer i början på 2026.

En bostad har bytt ägare under året.

Förvaltningsavtal

Nya avtalet med Riksbyggen trädde i kraft 1 januari 2025.

Ekonomi

Under året har omförhandling av två lån skett. Ett lån på 12 000 000 kr till bundet lån i ett år med en ränta på 2,53% en extra amortering gjordes med 1 000 000. Ett annat lån på 8 900 000 kr landade på 2,82% bundet på 3 år.

Total amortering under året: 1 520 000 kr.

Till samfälligheten betalar vår förening 53 772 kr av samfällighetens kostnader.

En höjning av årsavgiften för våra medlemmar har genomförts fr o m 2025-01-01 med 3%.

Årsavgiften har även höjts med 3% fr o m 2026-01-01.

Elavtal

Vårt elavtal med Bixia med 40% fast och 60% rörlig del står kvar. Elpriset för Januari – December 2025 har som minst varit 1,47/kWh, och som max på 2,12/kWh och medel elpriset landar då på 1,80/kWh.

Jönköping Energi tillämpar höglasttid och låglasttid.

Höglasttid: mellan klockan 07.00 – 17.00 måndag till fredag under tiden 1/11-25 t o m 31/3-26.

Uthyrning

Uthyrning av lilla cykelförrådet till Allegio kvarstår och vi hyr även ut två motorcykelplatser i vårt garage. Samtliga bilplatser är uthyrda.

Fastighetsbesiktning

Besiktningen visade att vi behöver vidta en hel del åtgärder, bl.a. belysning i fastigheten och på innegården. Samtliga åtgärder tas upp i underhållsplanen. Under 2026 avses en 10-årsbesiktning genomföras.

Underhåll

Uppgradering av hisslarm har genomförts och hissavtalet Basic med Schindler löper t o m 2027-03-14. Kretskort i garageporten har bytts ut Juni 2025.

Södra väggen är åtgärdad, rengjord och inoljad. Utöver sedvanlig trädgårdsskötsel har föreningen själva klippt buskar och träd på innegården.

Informationspärm

I pärm

Utbildning

Hela Styrelsen har deltagit i utbildningen "Ny i styrelsen" anordnad av Riksbyggen.

Sekreteraren har deltagit i Riksbyggens digitala sekreterarutbildning. Vice ordförande har deltagit i Riksbyggens digitala ordförande utbildning samt digital revisionsutbildning.

Samarbetet inom styrelsen har varit trevligt och innehållsrikt och vi tackar för förtroendet.

Bonum Bostadsrättsförening Aspholmen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonum Bostadsrättsförening Aspholmen i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet