



Årsredovisning 2025

HSB Brf Aspen i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Aspen i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0882 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aspen 2	1954-01-01	1954
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	garageplatser	182
7	förråd	61
24	p-platser	0
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 122
Totalt 151 objekt		6 365

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 73 st 2 rok, 15 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Andersson	Ordförande	2025-01-01	
Mona Fröhling	Ledamot	2025-07-18	
Håkan Reinodt	Ledamot	2025-07-18	
Håkan Reinodt	Suppleant	2025-01-01	2025-07-18
Marie-Louise Dahlbeck	Ledamot	2025-01-01	
Gunvi Berglund	Ledamot	2025-07-18	
Jonas Lindgren	Ledamot	2025-01-01	2025-07-18
Mikael Martinsson	Ledamot	2025-01-01	
Juraté Baltrusis	HSB Ledamot	2025-01-01	
Patrik Karlsson	Ledamot	2025-01-01	
Jörgen Andersson	Suppleant	2025-01-01	2025-07-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven Andersson, Marie-Louise Dahlbeck,Patrik Karlsson och Mikael Martinsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Andersson, Marie-Louise Dahlbeck och Gunvi Berglund .

Revisorer har varit: Erik Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Joakim Rund och Alice Mattson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningens underhållsplan ej är aktuell i år.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med inplanerade investeringsåtgärder.

Under året 2026 tages fram ny/uppdaterad underhållsplan som möter kravet enligt gällande stadgar och kommer användas både för planering av teknisk underhåll samt ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-01.

Övrigt

Föreningen har nu en hemsida, länk: <https://www.hsb.se/mellerstagotaland/brf/Aspen>



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Byte av stamledningar för vatten och avlopp förutom avloppen i marklägenheterna och köksavloppen
1995-1996	Samtliga fönster renoverades enl. byggbranschens A13 metod
2001-2002	Renovering av tvättstugor Hunnemarav. 16 & 26 och installation av frånluft från torkutrustning
2003	Byte av takpannor, inkl. plåtarbeten, hängrännor och taksäkerhetsutrustning på Hunnemarav. 28 Målning fönster Hunnemarav. 24-28
2004	Målning fönster Hunnemarav. 14-22 Byte av samtliga termostater på elementen
2005	Byte av takpannor inkl. papp, läckt, plåtarbeten, hängrännor och montering av taksäkerhetsutrustning på Hunnemarav. 24 och 26
2006	Byte av avstängningsventiler till radiatorsystemet på Hunnemarav. 20-22 Byte av 4 st. tvättmaskiner i de stora tvättstugorna Renovering av en köksavloppsstam med invändig plastning Målning av entrédörrar och källardörrar
2007	Byte av avstängningsventiler till radiatorsystemet på Hunnemarav. 26-28 Nytt stamnät för TV-anläggning
2008	Renovering av köksavloppen med invändig plastning enligt Proline metoden
2009	Byte av lägenhetsdörrar, nytt låssystem och nyinstallation av porttelefoner Energibesiktning PCB inventering
2011	Stängning av sopnedkast
2012	Målning fönster Hunnematav. 24-28, ombyggnad VVC
2013	Målning fönster Hunnemarav. 14-22, byte entrépartier Hunnemarav. 24-28
2014	Byte av belysning i allmänna utrymmen Hunnemarav. 24-28 Byte av samtliga ventilationsventiler på ytterväggarna By av inkommande vattenservice Hunnemarav. 14
2015	Byte till typgodkända branddörrar mellan källare och trapphus
2016	Byte av källare dörrarna Hunnemarav. 18 och 20, utvändig målning av övriga dörrar, garageportar, räcken mm
2017-2018	Renovering entréerna Hunnemarav. 14-22, montering nya dörrpartier Byte av belysning på gården till led armaturer med gemensam styrning Källare målning påbörjats
2019	Omläggning av dagvattenledningar Hunnemav. 14-22, trädgården mot Hunnemarav. iordningställdes och två nya väderskydd för cyklar installerades Byte av takpannor inkl. papp, läckt, plåtarbeten, hängrännor och montering av taksäkerhetsutrustning på Hummerav. 14-16 och 20-22
2020	Byte balkonger till inglasade Trädgården lagts om med nya uteplatser, platt-gångar och gräsytor Gavelbalkong på Hunnemarav. 14, 18, 20 och 22 renoverades och monterades nya balkongfronter på
2022-2023	Torkskåp och torktumlare byttes till utrustning med värmepumpsteknik och ventilationen i tvättstugorna byggdes om. OVK besiktning Utvärdigt 2023 målades källsorteringshuset, garageportar, källardörrar mm. om.
2025	Köks- och badrumsfläktar har kopplats bort för att återställa självdragsventilation i lägenheterna efter anmärkning vid OVK 2023.
2025	Omläggning av 16m spill-vattenledning under Hunnemaravägen 26 som också försörjer Hunnemaravägen 28.

Föreningens behov av investeringar och underhåll de närmaste 5 åren

Årtal	Åtgärd
2026	Omläggning av spill-vattenledningar övriga hus
2026	Hissbyte på Hunnemaravägen 28
2026	Målning torkrummet och trapphuset
2027	Byte fönster
2028	Byte elinstallation

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	182	180	206	223	230
Skuldsättning, kr/kvm	2 067	2 109	2 156	2 203	2 251
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 149	2 193	2 242	2 291	2 340
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	216	208	191	175	176
Årsavgifter, kr/kvm	775	645	633	620	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	89	89	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	758	694	682	669	673
Nettoomsättning, tkr	4 825	4 418	4 334	4 253	4 257
Resultat efter finansiella poster, tkr	589	273	94	547	937
Soliditet, %	47	45	44	43	41

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
I energikostnader inte ingår individuell el.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Pga balkongavgift är detta nyckeltalet inte representativt eftersom inte alla bostadsrättsinnehavare betalar avgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Pga balkongavgift är detta nyckeltalet inte representativt eftersom inte alla bostadsrättsinnehavare betalar avgiften.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	132 250	0	0	132 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 767 208	0	391 000	8 158 208
S:a bundet eget kapital, kr	7 899 458	0	391 000	8 290 458
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 756 261	273 132	-391 000	3 638 393
Årets resultat, kr	273 132	-273 132	588 977	588 977
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 029 393	0	197 977	4 227 370
S:a eget kapital, kr	11 928 851	0	588 977	12 517 828

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 391 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 029 393
Årets resultat, kr	588 977
Reservation till underhållsfond, kr	-391 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 227 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 227 370

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 824 535	4 417 650
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 824 535	4 417 650
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 157 113	-1 962 106
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-319 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-389 081	-381 409
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-854 856	-823 695
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-572 197	-555 310
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-27 076	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 000 323	-4 042 504
RÖRELSERESULTAT		824 212	375 146
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		143 067	153 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 981	-255 138
Övriga finansiella poster	Not 9	-320	-160
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-235 234	-102 014
ÅRETS RESULTAT		588 977	273 132

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 593 959	20 371 601
Summa materiella anläggningstillgångar		20 593 959	20 371 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 594 459	20 372 101
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 000 291	2 152 559
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	52 891	10 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	177 390	130 226
Summa kortfristiga fordringar		1 230 572	2 292 950
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	4 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 230 572	6 292 950
SUMMA TILLGÅNGAR		26 825 031	26 665 051

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 250	132 250
Fond för yttre underhåll	8 158 208	7 767 208
<i>Summa bundet eget kapital</i>	8 290 458	7 899 458
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 638 393	3 756 261
Årets resultat	588 977	273 132
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 227 370	4 029 393
Summa eget kapital	12 517 828	11 928 851
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 083 676
<i>Summa långfristiga skulder</i>	11 083 676	11 314 588
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 072 820	2 110 412
Medlemmarnas inre fond	Not 16	187 123
Leverantörsskulder	32 210	184 748
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	166 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	764 378
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 223 526	3 421 612
Summa skulder	14 307 202	14 736 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 825 031	26 665 051

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	824 212	375 146
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	572 197	555 310
	1 396 409	930 456
Erhållen ränta	152 431	153 561
Erlagd ränta	-381 052	-222 772
Övriga poster	-320	-160
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 167 468	861 085
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 254	46 737
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-157 422	-70 629
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	910 792	837 193
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-794 555	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-794 555	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-268 505	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-268 505	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-152 268	537 193
Likvida medel vid årets början	6 152 559	5 615 365
Likvida medel vid årets slut	6 000 291	6 152 558
	-152 268	537 193

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 104 480	3 949 224
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 212	43 212
Hysesintäkt övrigt	8 412	8 412
Konsumtionsavgift el	1 420	2 198
Övriga intäkter i verksamheten	1 765	1 125
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 388	7 285
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 123	23 403
Balkongtillägg	637 735	382 791
	4 824 535	4 417 650

*I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-154 177	-116 390
El	-155 432	-146 042
Uppvärmning	-810 738	-823 930
Vatten	-409 858	-355 054
Renhållning	-110 445	-112 671
Bevakningskostnader	-15 932	-10 320
TV, bredband, iptelefoni	-146 797	-130 068
Obligatoriska besiktningar	-10 500	0
Serviceavtal tvättstuga	-17 600	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-14 629	-13 604
Förvaltningskostnader	-76 634	-22 941
Försäkringar	-50 418	-45 223
Fastighetsskatt	-153 909	-163 898
Övriga driftskostnader	-30 045	-21 965
	-2 157 113	-1 962 106

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-33 606
Underhåll installationer	0	-123 900
Underhåll huskropp utvändigt	0	-162 479
	0	-319 985

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 030	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-269 651	-279 689
Kostnader andrahandsupplåtelser	-588	-572
Kostnader överlåtelse och panter	-22 008	-22 389
Kontorsutrustning och -material	-441	-870
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 255	-6 255
Konsulter	-8 750	0
Förbrukningsinventarier	-73	0
Medlemsavgifter HSB	-50 321	-49 060
Stämma och styrelse	-14 965	-6 824
	-389 081	-381 409
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-42 000	-37 000
Löner för anställda	-438 903	-424 392
Vicevärdsarvode	-30 200	-30 000
Övriga arvoden	-11 800	-4 800
Övriga personalkostnader	-1 176	-3 184
Revisionsarvode	-4 000	-3 000
Sociala avgifter	-179 105	-179 947
Uttagsskatt	-146 172	-141 373
Utbildning	-1 500	0
	-854 856	-823 695
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-428 557	-411 670
Markanläggningar	-143 640	-143 640
	-572 197	-555 310
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av utrangering ventilation	-27 076	0
	-27 076	0
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-320	-160
	-320	-160

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 782 069	27 782 069
Årets försäljning, utrangering byggnad	-27 076	0
Årets investering byggnader	821 631	0
Ingående anskaffningsvärde mark	186 600	186 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 919 522	3 919 522
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 682 746	31 888 191
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-10 447 689	-10 036 019
Årets avskrivningar byggnader	-428 557	-411 670
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 068 901	-925 261
Årets avskrivningar markanläggningar	-143 640	-143 640
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 088 787	-11 516 590

Utgående redovisat värde	20 593 959	20 371 601
Redovisade värden byggnader	17 700 378	17 334 380
Redovisade värden mark	186 600	186 600
Redovisade värden markanläggningar	2 706 981	2 850 621

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	30 000 000	13 600 000	43 600 000	57 000 000
Lokaler	1955	100 000	73 000	173 000	185 000
		30 100 000	13 673 000	43 773 000	57 185 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				15 806 000	15 806 000
varav i eget förvar				-806 000	-806 000
Summa ställda säkerheter				15 000 000	15 000 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	9 944	8 025
Övrig skattefordran	42 947	2 140
	52 891	10 165

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	32 960	27 469
Förutbetald kabel-TV och bredband	37 083	36 653
Upplupna ränteintäkter	53 147	62 511
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 201	3 593
	177 390	130 226

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-18	1 500 000	0
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-04-11	1 000 000	3 000 000
Placering HSB 12 mån	2,80%	2026-06-12	1 500 000	1 000 000
Placering HSB 12 mån	2,80%	2026-04-09	1 000 000	0
			5 000 000	4 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		2,86%	2027-11-17	11 314 588	230 912
Nordea Hypotek AB		2,55%	2026-11-23	1 841 908	37 592
				13 156 496	268 504

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 083 676

Nästa års amortering av långfristig skuld 230 912
Lån som ska konverteras inom ett år 1 841 908
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 072 820**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,82%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 074 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 813 976
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	205 847	214 530
Uttag	-18 725	-8 682
	187 123	205 847

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	146 552	142 337
Personalens källskatt	8 551	8 705
Arbetsgivaravgifter	11 892	11 531
	166 995	162 573

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	92 900	83 585
Upplupna sociala avgifter	34 071	35 164
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	200 386	197 186
Upplupna räntekostnader	40 275	43 346
Upplupen revision	15 000	13 845
Förutbetalda årsavgifter och hyror	379 548	383 287
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 198	1 619
	764 378	758 031

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-05 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Gunvi Berglund	 Håkan Reinodt	 Juraté Baltrusis
..... Marie-Louise Dahlbeck	 Mikael Martinsson	 Mona Fröhling
..... Patrik Karlsson	 Sven Andersson	

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

Erik Carlsson Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Aspen i Karlshamn, org.nr. 736200-0882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Aspen i Karlshamn för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Aspen i Karlshamn för räkenskapsåret 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Carlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Aspen i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sven Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 09:35:38



Juraté Baltrusis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:35:16



Gunvi Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:07:37



Håkan Reinodt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:26:44



Patrik Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 20:54:15



Mikael Martinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 22:32:11



Marie-Louise Dahlbeck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:54:23



Mona Fröhling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 15:37:39



Erik Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:13:21



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:34:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Aspen i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:10:19



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 15:34:00



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.