



Årsredovisning 2025

HSB Brf Aspen i Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Aspen i Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-0737 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aspen 4	1962-10-05	1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg genom Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
71	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 201
3	Lokaler (hyresrätt)	116
6	Förråd	51
30	Garageplatser	429
45	P-platser	0
Totalt 155 objekt		4 797

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 23 st 1 rok
- 31 st 2 rok
- 15 st 3 rok
- 1 st 4 rok
- 1 st 5 rok.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, energioptimering och underhållsplan.
Fortum avseende fastighetsel.
Tele2 avseende TV.
Presto avseende föreningens skyddsrum.
Securitas för nyckeljour.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt-Marie Johansson	Ordförande
Ann-Charlott Lundgren	Ledamot
Anders Funk	Ledamot
Tommy Johansson	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot
Margareta Nordström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Johansson för posten som ordförande, då denne väljs på ett år. Tommy Johansson och Johan Svensson, ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Charlott Lundgren, Anders Funk, Britt-Marie Johansson och Johan Svensson.

Revisorer har varit: Victor Fritzson med Lars Jansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Johan Svensson som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Johan Svensson.

Representant i HSB:s fullmäktige har varit: Britt-Marie Johansson med Tommy Johansson som ersättare.

Studieorganisatör har varit: Britt-Marie Johansson och Margareta Nordström.

Miljösamordnare har varit: Margareta Nordström och Ann-Charlott Lundgren.

Brandskyddsansvarig har varit: Britt-Marie Johansson och Johan Svensson.

Underhållsansvarig har varit: Britt-Marie Johansson och Johan Svensson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 15 medlemmar varav 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Ekonomi**

Årsavgiften höjdes med 2,5% per 2025-01-01. I samband med budgetarbetet för 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 4 % per 2026-01-01.

Under 2025 har föreningen slutamorterat ett lån på 634 375 kr.

Underhållsplanering

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-02.

Föreningen har ett treårsavtal med Presto avseende inventering och underhåll av föreningens två skyddsrum. Avtalet tecknades år 2023.

Under 2025 har föreningen genomfört en OVK-besiktning. De felaktiga köksfläktarna bytte föreningen ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Under året genomfördes en OVK som visade att det fanns felaktiga fläktar i vissa lägenheter. Föreningen bytte ut dess fläktar.
2023	Balkongrenovering genomfördes detta år.
2019	Under året gjordes en relining av rör.
2014-2015	Dränering genomfördes under året.
2005	Under året renoverades elen i föreningen.
2005	Föreningen bytte till säkerhetsdörrar till lägenheterna.
2005	Fönsterbyte genomfördes detta år.
2005	Föreningen gjorde ett stambyte under året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Under året ska föreningen byra radialfläkt och spjälreglage Micatrone. Byte av stuprör och hängrännor kommer även att utföras.
2026	Målning av källare och takdetaljer och även målning av tvättstugor och omfogning av klinkergolv ska genomföras under året.
2026	Enligt underhållsplanen ska föreningen laga och måla socklar och byta smidesräcken och även omfogning av tegel ska göras
2027	Under året ska föreningen måla trapphus och byte av vipportar på garagen. Byte av luftvärmepumpar, värmeväxlare och cirkulationspumpar ska också genomföras.
2028	Torktumlare kommer att bytas under året.
2029	Under året ska föreningen laga asfaltsytor, gjuta om stödmurar. Byte av utrustning på lekplatsen ska göras.
2030	Tvättmaskiner ska bytas under året. Byte av takpapp behöver även göras.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits varav 2 har tillträde under 2026. 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 14 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89, varav 88 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

Den 12 mars hade föreningen en avtackning av tidigare ordförande Ingeborg Hill och tidigare styrelsemedlem/vicevärd Bachu Miah och 14 medlemmar deltog.

Den 3 december inbjöds medlemmarna till adventfika och 20 medlemmar valde att delta.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	205	238	229	283	287
Skuldsättning, kr/kvm	3 026	3 252	3 476	3 972	2 899
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 455	3 714	3 945	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	205	191	169	186	199
Årsavgifter, kr/kvm	875	853	813	760	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	808	788	761	785	774
Nettoomsättning, tkr	3 870	3 774	3 625	3 369	3 320
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	479	469	526	588
Soliditet, %	34	31	29	27	31

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	403 245	0	0	403 245
Underhållsfond, kr	3 797 669	0	278 000	4 075 669
S:a bundet eget kapital, kr	4 200 914	0	278 000	4 478 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 795 227	479 254	-278 000	2 996 481
Årets resultat, kr	479 254	-479 254	269 266	269 266
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 274 481	0	-8 734	3 265 747
S:a eget kapital, kr	7 475 395	0	269 266	7 744 661

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 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	3 274 481
Årets resultat, kr	269 266
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 265 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 265 747

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	3 870 330	3 773 890
Återbäring LF		7 117	6 332
Summa Rörelseintäkter		3 877 447	3 780 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 183 126	-2 040 753
Övriga externa kostnader	Not 4	-86 442	-109 609
Personalkostnader	Not 5	-292 922	-175 342
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-715 699	-664 046
Summa Rörelsekostnader		-3 278 189	-2 989 749
Rörelseresultat		599 257	790 473
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 615	105 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 607	-416 813
Summa Finansiella poster		-329 992	-311 219
Resultat efter finansiella poster		269 266	479 254
Resultat före skatt		269 266	479 254
Årets resultat		269 266	479 254



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	19 055 610	19 483 192
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	35 845	363 117
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		19 091 455	19 846 309
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		19 091 955	19 846 809
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 994	-265
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	877 974	920 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	83 826	91 228
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		972 794	1 011 177
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		3 972 794	4 011 177
Summa Tillgångar		23 064 749	23 857 986

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	403 245	403 245
Fond för yttre underhåll	4 075 669	3 797 669
Summa Bundet eget kapital	4 478 914	4 200 914

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 996 481	2 795 227
Årets resultat	269 266	479 254
Summa Fritt eget kapital	3 265 747	3 274 481

Summa Eget kapital	7 744 661	7 475 395
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	6 385 875	12 624 752
Summa Långfristiga skulder		6 385 875	12 624 752

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 129 752	2 977 000
Leverantörsskulder		323 762	328 000
Skatteskulder		14 159	14 174
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	86 437	69 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	380 104	369 626
Summa Kortfristiga skulder		8 934 213	3 757 839

Summa Skulder		15 320 088	16 382 591
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		23 064 749	23 857 986
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	599 257	790 473
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	715 699	664 046
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	715 699	664 046
Erhållen ränta	48 748	105 594
Erlagd ränta	-398 073	-403 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	965 632	1 156 886
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	90 210	-81 835
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	31 088	45 847
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	121 298	-35 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 086 930	1 120 898
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	39 155	-815 474
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	39 155	-815 474
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 086 125	-970 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 086 125	-970 500
Årets kassaflöde	39 961	-665 076
Likvida medel vid årets början	3 825 558	4 490 634
Likvida medel vid årets slut	3 865 518	3 825 558



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	23 056 kr
Förändring jämfört med föregående år	23 056 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 674 604	3 584 664
	Hyror lokaler	34 776	34 284
	Hyror garage och parkeringsplatser	159 728	154 558
	Hyror förbrukningsbaserad	954	0
	Hyror övrigt	984	1 476
	Övriga primära intäkter	8 296	4 544
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 879 342	3 779 526
	Hyresbortfall	-9 012	-5 636
	<i>Summa</i>	-9 012	-5 636
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 870 330	3 773 890

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-715 011	-626 496
	Snö och halk-bekämpning	-3 547	-6 163
	Reparationer	-141 486	-72 243
	El	-112 649	-105 880
	Uppvärmning	-629 743	-615 957
	Vatten	-240 314	-196 747
	Sophämtning	-71 090	-69 715
	Fastighetsförsäkring	-56 489	-54 056
	Kabel-TV och bredband	-37 899	-37 683
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-129 854	-119 770
	Övriga driftkostnader	-45 042	-136 043
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 183 126	-2 040 753

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 380	-39 205
	Administrationskostnader	-17 447	-5 535
	Extern revision	-15 375	-14 650
	Konsultkostnader	-1 338	-9 607
	Medlemsavgifter	-37 900	-36 925
	Föreningsverksamhet	-9 595	-2 787
	Övriga förvaltningskostnader	-3 408	-900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 442	-109 609
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-110 750	-47 650
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-111 384	-76 480
	Löner och övriga ersättningar	-443	-1 400
	Sociala avgifter	-65 095	-39 312
	Övriga personalkostnader	-2 250	-7 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-292 922	-175 342
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-590 220	-562 576
	Avskrivning på markanläggning	-125 479	-101 470
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-715 699	-664 046

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 309 983	25 857 626
	Ingående anskaffningsvärde mark	102 400	102 400
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 058 999	4 058 999
	Årets investeringar	288 117	452 357
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 759 499	30 471 382
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 988 190	-10 324 144
	Årets avskrivningar	-715 699	-664 046
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 703 889	-10 988 190
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 055 610	19 483 192
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	545 000	400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	200 000	167 000
	<i>Summa</i>	53 345 000	48 167 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 713 000	17 713 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 713 000	17 713 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	363 117	0
	Årets investeringar	35 845	363 117
	Omklassificering till byggnad	-363 117	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	35 845	363 117

Pågående arbete avser sophantering. Beräknas vara klart 2026 med en avskrivningstid på 15 år.

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	865 518	825 558
Skattekonto och momsfordran	12 456	94 656
<i>Summa Övriga fordringar</i>	877 974	920 214

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	61 007	56 489
Upplupna ränteintäkter	11 867	23 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 952	11 489
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	83 826	91 228

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Lidköping	4,34%	2031-04-01	1 874 875	64 000
Stadshypotek	3,18%	2026-01-30	1 890 875	64 000
Stadshypotek	3,83%	2027-09-01	4 675 000	100 000
Stadshypotek AB	0,99%	2026-09-30	1 890 875	64 000
Stadshypotek	0,77%	2026-07-30	2 293 127	77 000
Stadshypotek	0,84%	2026-06-30	1 890 875	64 000
			14 515 627	433 000

Långfristig del	6 385 875
Nästa års amortering av långfristig skuld	164 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 965 752
Kortfristig del	8 129 752
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	433 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 732 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	1 554 875
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgift	14 740	1 885
	Källskatt	16 795	1 800
	Inre fond	54 902	60 841
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 513
	<i>Summa Övriga skulder</i>	86 437	69 039
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	330 492	314 554
	Upplupna räntekostnader	24 041	31 507
	Övriga upplupna kostnader	25 571	23 565
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	380 104	369 626

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-15

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Aspen i Lidköping, org.nr. 769000-0737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Aspen i Lidköping för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 Lidköping för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 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.

Lidköping

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Victor Fritzon
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Britt-Marie Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:14:55



Ann-Charlott Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:23:31



Anders Funk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:09:32



Tommy Bertil Gustav Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:12:45



Johan Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:57:21



Victor Fritzon

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 08:08:11



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:32:40



Revisionsberättelse 2025

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

Victor Fritzon

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 08:09:12



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:32:14



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.