# ÅRSREDOVISNING

# 2025

# HSB BRF ASPEN

## I TORSHÄLLA



HSB – där möjligheterna bor

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB BRF Aspen i Torshälla med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-2508 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-22.

#### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|---|---|
| Aspen 1 | Eskilstuna Kommun | 10 år | 2032-04-01 | 1952 |
| **Totalt 1 objekt** | | | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via wtw. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 24 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 426 |
| 5 | lokaler (hyresrätt) | 428 |
| **Totalt 29 objekt** | | **1 854** |

Föreningens lägenheter fördelas på:
22 st 2 rok,
2 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---|---|---|
| Eva Hålldin | Ordförande | 2025-06-24 |
| Gustav Jakobsson | Ledamot | 2025-06-24 |
| Jerker Olsson | HSB-Ledamot | 2025-06-24 |
| Marco Harju-Ontto | Ledamot | 2025-06-24 |
| Jari Maliniemi | Ledamot | 2025-06-24 |
| Jacob Nilsson | Suppleant | 2025-06-24 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Håldin, Gustav Jakobsson och Marco Harju-Ontto samt suppleant Jacob Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 stprotokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gustav Jakobsson, Eva Hålldin och Jari Maliniemi.

Revisorer har varit: Föreningen har ingen vald föreningsrevisor då kandidater saknades, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24. På stämman deltog 6 st röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 hösten 2025.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**
Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen. Inga väsentliga brister har konstaterats.
Under 2025 har föreningen:
Påbörjat en analys av möjligheten att friköpa marken som nu innehas med tomträtt.
Anlitat HSB för en brandöversyn av hela fastigheten, och då köpt in och monterat 4 st brandsläckare.
Gjort en storstädning av bastu utförd av HSB.
Gjort 2 st Storstädningar av Tvättstuga utförd av HSB.

**Underhåll/Investeringar**
Föreningens underhållsplan från 2022 ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

**Övrig föreningsinformation**
Föreningen skickar ut ett medlemsinformationsblad minst en gång per år.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 1987 | Fönsterbyte - utvändig beklädnad och isolerruta |
| 1993/1996 | Balkongrenovering – målning golv och räcken |
| 1997 | Takbyte på en huslänga |
| 1997-1998 | Stambyte |
| 1997-1998 | Renovering av kök |
| 1997-1998 | Renovering av badrum |
| 1997-1998 | Byte av lägenhetsdörrar |
| 2006 | Uppförande av miljöhus |
| 2006 | Balkongrenovering |
| 2007 | Takbyte på en huslänga |
| 2013 | Fönsterbyte |
| 2015 | Staketbyte |
| 2016-2017 | Ny trapp och stödmur |
| 2021 | Staket runt fastigheten |

**Förvaltning**

**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

| Leverantör | Avtalstyp |
|---|---|
| HSB Södermanland | Ekonomisk förvaltning |
| HSB Södermanland | Fastighetsskötsel |
| Tele2 | Kabel-tv |
| Eskilstuna kommun | Tomträttsavgäld |
| Eskilstuna kommun | Gångbanerenhållning |
| Eskilstuna kommun | El, fjärrvärme, renhållning, vatten och avlopp |
| Folksam via wtw | Fastighetsförsäkring |

Vicevärd har varit Gustav Jakobsson.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**
Byte av termostatventiler.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

# Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 177 | 118 | 91 | 57 | 105 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 947 | 2 377 | 2 421 | 2 464 | 2 497 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 531 | 3 090 | 3 147 | 3 203 | 3 245 |
| Räntekänslighet, % | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 238 | 225 | 245 | 231 | 205 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 918 | 900 | 833 | 772 | 749 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 81 | 81 | 79 | 79 | 79 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 876 | 859 | 809 | 747 | 730 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 624 | 1 593 | 1 484 | 1 384 | 1 347 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 91 | 45 | -40 | -68 | -7 |
| Soliditet, % | 40 | 35 | 34 | 34 | 34 |

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.*

# Förändringar i eget kapital

| **Bundet eget kapital** | **Belopp vid årets ingång** | **Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut** | **Förändring under året*** | **Belopp vid årets utgång** |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 60 380 | 0 | 0 | 60 380 |
| Underhållsfond, kr | 1 894 139 | 0 | 58 000 | 1 952 139 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **1 954 519** | **0** | **58 000** | **2 012 519** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 530 076 | 45 289 | -58 000 | 517 365 |
| Årets resultat, kr | 45 289 | -45 289 | 90 745 | 90 745 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **575 365** | **0** | **32 745** | **608 110** |
| **S:a eget kapital, kr** | **2 529 884** | **0** | **90 745** | **2 620 629** |

** Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 58 000 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 | 575 365 |
| Årets resultat, kr | 90 745 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -58 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **608 110** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **608 110** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 624 023 | 1 592 829 |
| Övriga rörelseintäkter | | 267 | 0 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **1 624 290** | **1 592 829** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 064 457 | -1 058 570 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -48 799 | -55 086 |
| Personalkostnader | Not 5 | -75 692 | -77 545 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -237 708 | -173 708 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-1 426 655** | **-1 364 909** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **197 635** | **227 919** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 29 625 | 12 882 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -136 515 | -195 512 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-106 890** | **-182 630** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **90 745** | **45 289** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **90 745** | **45 289** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **90 745** | **45 289** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 6 | 4 565 190 | 4 802 898 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 7 | 0 | 0 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **4 565 190** | **4 802 898** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **4 565 690** | **4 803 398** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 54 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 8 | 783 675 | 1 223 961 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 73 819 | 63 834 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **857 494** | **1 287 849** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 9 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **1 200 000** | **1 200 000** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 10 | 429 | 3 000 |
| *Summa Kassa och bank* | | **429** | **3 000** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **2 057 923** | **2 490 849** |
| **Summa Tillgångar** | | **6 623 613** | **7 294 247** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 60 380 | 60 380 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 952 139 | 1 894 139 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **2 012 519** | **1 954 519** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 517 365 | 530 076 |
| Årets resultat | | 90 745 | 45 289 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **608 110** | **575 365** |
| **Summa Eget kapital** | | **2 620 629** | **2 529 884** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 3 528 970 | 0 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **3 528 970** | **0** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 80 000 | 4 406 209 |
| Leverantörsskulder | | 122 562 | 49 409 |
| Skatteskulder | | 8 190 | 1 717 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 | 34 731 | 34 061 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 228 531 | 272 967 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **474 014** | **4 764 363** |
| **Summa Skulder** | | **4 002 984** | **4 764 363** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **6 623 613** | **7 294 247** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 197 635 | 227 919 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 237 708 | 173 708 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **237 708** | **173 708** |
| Erhållen ränta | 29 625 | 12 882 |
| Erlagd ränta | -167 130 | -189 484 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **297 838** | **225 026** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -9 956 | 1 792 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 66 475 | -87 924 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **56 519** | **-86 132** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **354 358** | **138 894** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -797 239 | -80 000 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-797 239** | **-80 000** |
| **Årets kassaflöde** | **-442 881** | **58 894** |
| **Likvida medel vid årets början** | **2 426 728** | **2 367 835** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **1 983 847** | **2 426 728** |

## 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: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 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 | 377 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

**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.

**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.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Bruttoomsättning* | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 308 588 | 1 282 872 |
| | Hyror lokaler | 286 788 | 284 424 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 21 600 | 21 600 |
| | Övriga primära intäkter | 7 047 | 3 933 |
| | *Summa Bruttoomsättning* | **1 624 023** | **1 592 829** |
| | *Summa Nettoomsättning* | **1 624 023** | **1 592 829** |

| Not 3 | Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Driftskostnader* | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -298 317 | -284 462 |
| | Snö och halk-bekämpning | -44 081 | -45 306 |
| | Reparationer | -64 882 | -75 418 |
| | El | -54 741 | -57 070 |
| | Uppvärmning | -325 219 | -297 944 |
| | Vatten | -61 341 | -63 038 |
| | Sophämtning | -38 249 | -39 438 |
| | Fastighetsförsäkring | -41 588 | -35 299 |
| | Kabel-TV och bredband | -37 948 | -37 760 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -52 049 | -46 101 |
| | Tomträttsavgäld (felperiodiserad 2024) | -46 041 | -76 735 |
| | *Summa Driftskostnader* | **-1 064 457** | **-1 058 570** |

| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0 | -6 000 |
| | Administrationskostnader | -9 339 | -7 029 |
| | Extern revision | -17 000 | -12 635 |
| | Medlemsavgifter | -10 000 | -10 000 |
| | Föreningsverksamhet | -10 659 | -10 122 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -1 800 | -9 300 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-48 799** | **-55 086** |

| Not 5 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -45 608 | -41 800 |
| | Revisionsarvode | 0 | 1 500 |
| | Övriga arvoden | -15 000 | -25 200 |
| | Sociala avgifter | -13 184 | -10 189 |
| | Övriga personalkostnader | -1 900 | -1 856 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-75 692** | **-77 545** |

| Not 6 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 9 224 197 | 9 224 197 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 204 607 | 204 607 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 320 000 | 320 000 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **9 748 804** | **9 748 804** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -4 945 906 | -4 772 197 |
| | Årets avskrivningar | -237 708 | -173 708 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-5 183 614** | **-4 945 906** |
| | *Utgående redovisat värde* | **4 565 190** | **4 802 898** |

| *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 10 200 000 | 7 800 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 773 000 | 927 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 3 209 000 | 2 852 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 409 000 | 435 000 |
| *Summa* | **14 591 000** | **12 014 000** |

| *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 3 868 000 | 6 316 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| *Ställda säkerheter* | **3 868 000** | **6 316 000** |

| Not 7 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 3 152 | 3 152 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **3 152** | **3 152** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -3 152 | -3 152 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-3 152** | **-3 152** |
| | *Utgående redovisat värde* | **0** | **0** |

| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 783 418 | 1 223 728 |
| | Övriga fordringar | 257 | 233 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **783 675** | **1 223 961** |

| Not 9 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga kortfristiga placeringar* | | |
| | Kortfristig placering HSB 6-månader | 400 000 | 400 000 |
| | Kortfristig placering HSB 12-månader | 800 000 | 800 000 |
| | *Summa Övriga kortfristiga placeringar* | **1 200 000** | **1 200 000** |

| Not 10 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | Kassa | 429 | 3 000 |
| | *Summa Kassa och bank* | **429** | **3 000** |

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

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| E:a Rekarne Sparbank AB | 3,15% | 2028-06-01 | 2 482 570 | 0 |
| E:a Rekarne Sparbank AB | 2,88% | 2027-06-01 | 1 126 400 | 80 000 |
| | | | **3 608 970** | **80 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 3 528 970 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 80 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 0 |
| Kortfristig del | 80 000 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 80 000 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 320 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,07% |
| Finns swap-avtal | Nej |

## Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| E:a Rekarne Sparbank AB | 3,15% | 2028-06-01 | 2 482 570 | 0 |
| E:a Rekarne Sparbank AB | 2,88% | 2027-06-01 | 1 126 400 | 80 000 |
| | | | **3 608 970** | **80 000** |

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 80 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 0 |
| Kortfristig del | 80 000 |

## Not 13 Övriga kortfristiga skulder

| | **2025-12-31** | **2024-12-31** |
|---|---|---|
| *Övriga skulder* | | |
| Momsskuld | 18 023 | 17 230 |
| Inre fond | 16 708 | 16 708 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 123 |
| *Summa Övriga skulder* | **34 731** | **34 061** |

| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 175 855 | 178 530 |
| | Upplupna räntekostnader | 0 | 30 615 |
| | Övriga upplupna kostnader | 52 676 | 63 822 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **228 531** | **272 967** |

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-20.

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 Torshälla, org.nr. 718000-2508

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspen i Torshälla för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 för LCE 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 för LCE 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Aspen i Torshälla för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Övriga upplysningar**

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

**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**

Mitt 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Tranè
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende HSB BRF Aspen i Torshälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.* ***Dokument-id: 09222115557574133833***

**Eva Hålldin**
**Ordförande**
*E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:04:15*

**Jari Maliniemi**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:25:08*

**Jerker Olsson**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:38:50*

**Marco Harju-Ontto**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:26:35*

**Gustav Jakobsson**
**Ledamot**
*E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 16:13:40*

**Ola Trané**
**Bolagsrevisor**
*E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:10:28*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB BRF Aspen i Torshälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.* ***Dokument-id: 09222115557575605545***

**Ola Trané**
**Bolagsrevisor**
*E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:11:59*

# 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.