



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2019-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aspen 4	1962-10-05	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 201
3	lokaler (hyresrätt)	26
30	garageplatser	540
45	p-platser	0
Totalt 149 objekt		4 767

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.

Taxi Lidköping avseende nyckeljour.

Fortum avseende fastighetsel.

Tele2 avseende TV.

Presto avseende föreningens skyddsrum.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Britt-Marie Johansson	Ordförande
Bachu Miah	Ledamot
Anders Funk	Ledamot
Tommy Johansson	Ledamot
Johan Svensson	Ledamot
Rehana Atif	Ledamot
Margareta Nordström	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Johansson, Bachu Miah, Anders Funk samt 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: Sara Almén (sammankallande) och Bachu Miah, valda vid föreningsstämman.

Vicecärd har varit: Bachu Miah.

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

Studieorganisatör har varit: Johan Svensson och Bachu Miah.

Miljösamordnare har varit: Margareta Nordström och Tommy Johansson.

Brandskyddsansvarig har varit Bachu Miah och Johan Svensson.

Underhållsplansansvarig har varit Bachu Miah och Britt-Marie Johansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 23 medlemmar varav 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 7% per 2023-01-01. I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5% per 2024-01-01.

Föreningen har tecknat ett försäkringsförmedlingsavtal med Söderberg & Partners fr.o.m 2024-01-01 som innebär att föreningen kommer att få en kollektivt bostadsrättsförsäkring.

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 2023-04-18.

Under 2022 byttes armaturer i trapphus och källare samt en radialfläkt.

Föreningen har tecknat ett treårs-avtal med Presto om att under 2023 påbörja arbetet med att inventera och underhålla föreningens två skyddrum.

Balkongreoveringen har slutbesiktigats och godkänts under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Balkongreovering
2019	Relining av rör
2014-2015	Dränering
2005	Renovering av el i fastigheten
2005	Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna
2005	Fönsterbyte
2005	Stambyte

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

Föreningen planerar att installera 5 stycken laddstolpar under 2024.

Passagesystem till dörrar planeras att införas under 2024.

2024 Byte av radialfläkt och spjälreglage Micatrone. Byte av stuprör och hängrännor.

2025 Målning av källare och takdetaljer. Målning av tvättstugor och omfogning av klinkergolv.

2026 Lagning och målning av socklar. Byte av smidesräcken. Omfogning av tegel.

2027 Målning av trapphus och byte av vipportar. Byte av luftvärmepumpar, värmeväxlare och cirkulationspumpar.

2028 Byte av torktumlare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84 varav 83 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	229	283	287	290	259
Skuldsättning, kr/kvm	3 476	3 972	2 899	2 967	3 054
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 945	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	169	186	199	188	197
Årsavgifter, kr/kvm	813	760	745	737	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	761	785	774	764	748
Nettoomsättning, tkr	3 625	3 369	3 320	3 276	3 212
Resultat efter finansiella poster, tkr	469	526	588	605	516
Soliditet, %	29	27	31	29	26

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, garageyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta, garageyta 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, garageyta 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, garageyta 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	403 245	0	0	403 245
Underhållsfond, kr	3 244 878	0	282 791	3 527 669
S:a bundet eget kapital, kr	3 648 123	0	282 791	3 930 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 352 542	526 234	-282 791	2 595 985
Årets resultat, kr	526 234	-526 234	469 242	469 242
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 878 776	0	186 451	3 065 227
S:a eget kapital, kr	6 526 899	0	469 242	6 996 141

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 290 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 209 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	2 878 776
Årets resultat, kr	469 242
Reservation till underhållsfond, kr	-290 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 209
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 065 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 065 227

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 625 308	3 368 707
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 625 308	3 368 707
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 629 555	-1 544 305
Underhåll enligt plan	Not 4	-7 209	-92 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 134	-208 142
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-210 257	-216 233
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-612 945	-595 625
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-111 299	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 808 399	-2 656 693
RÖRELSERESULTAT		816 910	712 014
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 986	3 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 653	-189 500
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-347 668	-185 780
ÅRETS RESULTAT		469 242	526 234

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		469 242	526 234
Reservering till fond för yttre underhåll		-290 000	-255 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		7 209	92 388
Överföring till balanserat resultat		186 451	363 622

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 694 881	15 038 459
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	4 912 589
Summa materiella anläggningstillgångar		19 694 881	19 951 049
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 695 381	19 951 549
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		220	0
Avräkningskonto HSB		1 490 634	4 222 685
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 128	12 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 436	53 941
Summa kortfristiga fordringar		1 594 418	4 289 471
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 594 418	4 289 471
SUMMA TILLGÅNGAR		24 289 799	24 241 019

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		403 245	403 245
Fond för yttre underhåll		3 527 669	3 244 878
Summa bundet eget kapital		3 930 914	3 648 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 595 985	2 352 542
Årets resultat		469 242	526 234
Summa fritt eget kapital		3 065 227	2 878 776
Summa eget kapital		6 996 141	6 526 899
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 993 752	13 378 752
Summa långfristiga skulder		12 993 752	13 378 752
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 578 500	3 664 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	66 174	66 919
Leverantörsskulder		250 121	225 737
Aktuell skatteskuld	Not 17	11 762	6 862
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	28 372	28 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	364 977	343 138
Summa kortfristiga skulder		4 299 905	4 335 368
Summa skulder		17 293 657	17 714 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 289 799	24 241 019

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	816 910	712 014
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	724 244	595 625
	<u>1 541 154</u>	<u>1 307 638</u>
Erhållen ränta	29 986	3 720
Erlagd ränta	-377 653	-189 500
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 193 486</u>	<u>1 121 859</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 998	-6 938
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	50 037	-5 277
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 206 525</u>	<u>1 109 644</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-468 076	-4 775 699
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-468 076</u>	<u>-4 775 699</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-470 500	4 604 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-470 500</u>	<u>4 604 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	267 950	938 444
Likvida medel vid årets början	4 222 685	3 284 240
Likvida medel vid årets slut	<u>4 490 634</u>	<u>4 222 685</u>
	267 950	938 444

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 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
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 414 228	3 190 716
Hysesintäkt lokaler	34 899	32 520
Hysesintäkt garage och bilplatser	152 654	138 184
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 010	2 672
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 517	4 615
	3 625 308	3 368 707
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-141 889	-71 615
El	-97 185	-94 220
Uppvärmning	-545 820	-508 285
Vatten	-162 405	-196 674
Renhållning	-66 475	-58 782
TV, bredband, iptelefoni	-37 652	-37 559
Serviceavtal	-44 553	-42 492
Förvaltningskostnader	-346 560	-353 254
Försäkringar	-41 349	-36 065
Fastighetsskatt	-116 900	-112 000
Övriga driftskostnader	-28 767	-33 360
	-1 629 555	-1 544 305
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll byte radialfläkt	0	-44 919
Underhåll byte armaturer trapphus/källare	0	-47 469
Underhåll ny mangel	-6 500	0
Underhåll oljning dörrar	-709	0
	-7 209	-92 388
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 600	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-136 845	-133 862
Kostnader överlåtelse och panter	-3 624	0
Kontorsutrustning och -material	0	-1 034
Konsulter	-43 302	-22 251
Förbrukningsinventarier	0	-2 613
Medlemsavgifter HSB	-35 289	-33 483
Stämma och styrelse	-3 475	-4 024
	-237 134	-208 142
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-84 900	-94 300
Vicevärdsarvode	-72 000	-66 000
Övriga arvoden	-2 050	-2 000
Övriga personalkostnader	-1 500	-1 941
Revisionsarvode	-3 000	-2 500
Sociala avgifter	-46 807	-45 243
Utbildning	0	-4 250
	-210 257	-216 233
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-511 476	-494 155
Markanläggningar	-101 470	-101 470
	-612 945	-595 625
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-111 299	0
	-111 299	0

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 726 261	20 726 261			
Omklassificering	5 380 665	0			
Årets försäljning, utrangering byggnad	-249 300	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	102 400	102 400			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 058 999	4 058 999			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 019 025	24 887 660			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-9 037 231	-8 543 076			
Årets försäljning, utrangering byggnad	138 002	0			
Årets avskrivningar byggnader	-511 476	-494 155			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-811 970	-710 500			
Årets avskrivningar markanläggningar	-101 470	-101 470			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 324 144	-9 849 201			
Utgående redovisat värde	19 694 881	15 038 459			
Redovisade värden byggnader	16 446 921	11 689 030			
Redovisade värden mark	102 400	102 400			
Redovisade värden markanläggningar	3 145 560	3 247 029			
Fastighetsbeteckning: Aspen 4					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	34 000 000	13 600 000	47 600 000	47 600 000
Lokaler		400 000	167 000	567 000	567 000
		34 400 000	13 767 000	48 167 000	48 167 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				17 713 000	17 713 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				17 713 000	17 713 000
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	4 912 589	136 890			
Årets Investering	468 076	4 775 699			
Omklassificering till Byggnader och mark	-5 380 665	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	4 912 589			
Pågående nyanläggningar/omklassificering avser balkongrenovering som är klara hösten 2023. Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.					
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	13 128	12 845			
	13 128	12 845			

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 436	53 941
	90 436	53 941

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-01-03	3 000 000	0
			3 000 000	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntestyp	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping		4,34%	2031-04-01	2 002 875	64 000
Stadshypotek		0,84%	2026-06-30	2 018 875	64 000
Stadshypotek		0,62%	2024-07-30	2 018 875	64 000
Stadshypotek		0,77%	2026-07-30	2 447 127	77 000
Stadshypotek		4,77%	2024-05-02	1 190 625	37 500
Stadshypotek		3,83%	2027-09-01	4 875 000	100 000
Stadshypotek AB		0,99%	2026-09-30	2 018 875	64 000
				16 572 252	470 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 993 752**

Nästa års amortering av långfristig skuld 369 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 209 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 578 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,41%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 882 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 219 752

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	66 919	68 386
Uttag	-745	-1 467
	66 174	66 919

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 762	6 862
	11 762	6 862

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	14 122	13 657
Arbetsgivaravgifter	14 250	11 122
Övriga kortfristiga skulder	0	3 934
	28 372	28 713

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	17 920	18 453
Förutbetalda årsavgifter och hyror	321 776	302 074
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 281	22 611
	364 977	343 138

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Britt-Marie Johansson

.....
Rehana Atif

.....
Anders Funk

.....
Bachu Miah

.....
Tommy Johansson

.....
Johan Svensson

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

.....
Victor Fritzon
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Aspen i Lidköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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:s Bostadsrättsförening Aspen i Lidköping för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Victor Fritzon
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-23 kl. 10:16:11



REHANA ATIF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 23:14:22



ANDERS FUNK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:57:40



BACHU MIAH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:09:52



TOMMY JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:18:27



JOHAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:54:53



VICTOR FRITZON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:13:39



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:23:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-06 kl. 19:15:05



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:24:04



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.