



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Aspen i Karlshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Aspen i Karlshamn med säte i Karlshamn org.nr. 736200-0882 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aspen 2		1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Styrelseansvar ingår i försäkringen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
10	garageplatser	182
7	förråd	61
24	p-platser	0
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 122
Totalt 151 objekt		6 365

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Andersson	Ordförande	2024-01-01	
Eva Olsson-Bengtsson	Ledamot	2024-01-01	2024-05-28
Marie-Louise Dahlbeck	Ledamot	2024-01-01	
Jonas Lindgren	Ledamot	2024-01-01	
Mikael Martinsson	Ledamot	2024-01-01	
Jurate Baltrusis	HSB Ledamot	2024-05-28	
Patrik Karlsson	Ledamot	2024-01-01	
Håkan Reinodt	Suppleant	2024-01-01	
Jörgen Andersson	Suppleant	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ordförande Sven Andersson, ledamöterna Jonas Lindgren, Mikael Martinsson, suppleanterna Jörgen Andersson och Håkan Reinodt

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie-Louise Dahlbeck, Sven Andersson, Jonas Lindgren och extern firmatecknare Lisa Österblad.

Revisorer har varit: Erik Carlsson med Joakim Rundh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eva Mårtensson samt Filip Nelander, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar och två genom fullmakt.

På stämman togs första beslutet att byta till HSB normalstadgar 2023 anpassade i §11 med balkongtillägg.

Extrastämma hölls 2024-05-29 där andra beslutet om byte till HSB normalstadgar 2023 anpassade i §11 med balkongtillägg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av boendeårsavgift med +4% och balkongavgift från 408 kr till 677 kr per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-06-01.

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och investeringsbehov av större åtgärder.

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

fastighetsbesiktning har genomförts löpande under året i enlighet med föreningens underhållsplan.
Löpande reparationer har utförts i normal omfattning.

Utvändigt har entré portarna Hunnemaravägen 24 och 26 oljats.

Näbo Bygg AB har reparerat delar av taket på Hunnemaravägen 28 på grund av en vattenläcka vid infästningarna till en takstege.

Infästningarna på alla takstegen har också justerats på Hunnemaravägen 24 och 26 för att förebygga vattenläckor på de fastigheterna.

Ventilationen i tvättstugorna har byggts om.

Spolarna, har spolat och filmat föreningens avloppsledningar, filmningen visade att det finns ett stort behov att lägga om avloppsledningarna under husen.

LA-takvård har rengjort och behandlat taken på Hunnemaravägen 24–28 och källsorteringshuset mot alger och mossor.

Källardörren mot idrottsplatsen på Hunnemaravägen 28 bytts till en ståldörr efter upprepade inbrottsförsök.

Miljöfrämjande åtgärder

Bostadsrättsföreningens medlemmar är skyldiga att källsortera förpackningar, returpapper, glas, plast samt metall, 1999 införde föreningen hushållsnära soring och byggde källsorteringshuset, det finns också behållare för ljuskällor och små batterier i sorteringshuset.

2011 stängdes sopnedkasterna i trapphusen och behållare för hushållssopor installerades på gården en för restavfall och en för komposterbart matavfall.

Tv och bredband

Föreningen har avtal med Telenor/Bredbandsbolaget för leverans av Tv och bredband.

Övrigt

Föreningen har ingen egen hemsida. På Mitt HSB portal finns användbara dokument som rör föreningen och medlemskap i HSB Brf Aspen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Föreningen planerar för följande åtgärder under de närmaste 5 åren med fokus på att minska energiförbrukningen:

- Undersöka statusen på avloppsledningarna under Hunnemaravägen 14-22, 24 och 26 och åtgärda brister.
- Åtgärda anmärkningarna från OVK Besiktningen, vilket kräver någon form av ombyggnad.
- Fortsatt byte av elinstallationerna i fastigheterna och lägenheterna.
- Se över värmesystemets flöden och installera magnetfälla/fällor utreda/genomföra installation av separata undercentraler i gathuset för att minska kulvertförlusterna i värmesystemet.
- Genomföra brand och utrymnings förebyggande åtgärder.
- Planera för hissbyte Hunnemaravägen 28.
- Trapphusmålning.

- Fönsterbyte.

Styrelsens målsättning är att successivt genomföra planerade underhållsåtgärder och investeringar så att föreningens fastigheter hålls i gott skick.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	180	206	223	230	187
Skuldsättning, kr/kvm	2 109	2 156	2 203	2 251	2 377
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 193	2 242	2 291	2 340	2 471
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	208	191	175	176	161
Årsavgifter, kr/kvm	645	633	620	620	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	89	89	91
Totala intäkter, kr/kvm	694	682	669	673	654
Nettoomsättning, tkr	4 418	4 334	4 253	4 257	4 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	273	94	547	937	463
Soliditet, %	45	44	43	41	38

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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	132 250	0	0	132 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 801 193	0	-33 985	7 767 208
S:a bundet eget kapital, kr	7 933 443	0	-33 985	7 899 458
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 628 396	93 880	33 985	3 756 261
Årets resultat, kr	93 880	-93 880	273 132	273 132
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 722 276	0	307 117	4 029 393
S:a eget kapital, kr	11 655 719	0	273 132	11 928 851

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 286 000 kr samt ianspråktagande skett med 319 985 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	3 722 276
Årets resultat, kr	273 132
Reservation till underhållsfond, kr	-286 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	319 985
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 029 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 029 393

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 417 650	4 333 629
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 122
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 417 650	4 340 751
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 962 106	-1 847 838
Underhåll enligt plan	Not 5	-319 985	-661 569
Övriga externa kostnader	Not 6	-381 409	-334 966
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-823 695	-797 988
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-555 310	-555 309
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 042 504	-4 197 671
RÖRELSERESULTAT		375 146	143 079
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		153 284	75 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 138	-124 973
Övriga finansiella poster	Not 9	-160	-160
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-102 014	-49 199
ÅRETS RESULTAT		273 132	93 880



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 371 601	20 926 911
Summa materiella anläggningstillgångar		20 371 601	20 926 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 372 101	20 927 411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		2 152 559	1 115 365
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	10 165	14 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	130 226	172 640
Summa kortfristiga fordringar		2 292 950	1 302 770
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 000 000	4 500 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	4 500 000
Summa omsättningstillgångar		6 292 950	5 802 770
SUMMA TILLGÅNGAR		26 665 051	26 730 181

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

132 250

132 250

Fond för yttre underhåll

7 767 208

7 801 193

Summa bundet eget kapital

7 899 458

7 933 443

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 756 261

3 628 396

Årets resultat

273 132

93 880

Summa fritt eget kapital

4 029 393

3 722 277

Summa eget kapital**11 928 851****11 655 720**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

11 314 588

0

Summa långfristiga skulder

11 314 588

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 110 412

13 725 000

Medlemmarnas inre fond

Not 16

205 847

214 530

Leverantörsskulder

184 748

248 894

Aktuell skatteskuld

Not 17

0

32 440

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

162 573

156 849

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

758 031

696 749

Summa kortfristiga skulder

3 421 612

15 074 461

Summa skulder**14 736 200****15 074 461****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****26 665 051****26 730 181**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	375 146	143 079
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	555 310	555 309
	930 456	698 388
Erhållen ränta	153 561	22 032
Erlagd ränta	-222 772	-125 564
Övriga poster	-160	-160
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	861 085	594 696
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 737	21 580
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-70 629	13 252 648
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	837 193	13 868 925
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-13 725 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-300 000	-13 725 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	537 193	143 925
Likvida medel vid årets början	5 615 365	5 471 440
Likvida medel vid årets slut	6 152 558	5 615 365
	537 193	143 925

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 949 224	3 873 346
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 212	43 042
Hysesintäkt övrigt	8 412	9 028
Konsumtionsavgift el garage och p-plats	2 198	0
Övriga intäkter i verksamheten	1 125	1 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	7 285	7 829
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 403	18 211
Övriga primära intäkter och ersättningar	382 791	381 173
	4 417 650	4 333 629

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	7 122
	0	7 122

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-116 390	-42 503
El	-146 042	-125 671
Uppvärmning	-820 985	-797 986
Vatten	-355 054	-292 511
Renhållning	-112 671	-116 172
Bevakningskostnader	-10 320	-7 245
TV, bredband, iptelefoni	-130 068	-122 224
Obligatoriska besiktningar	0	-47 172
Serviceavtal	-2 945	-1 963
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 604	-12 721
Förvaltningskostnader	-22 941	-49 468
Försäkringar	-45 223	-42 642
Fastighetsskatt	-163 898	-168 940
Övriga driftskostnader	-21 965	-20 621
	-1 962 106	-1 847 838

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll tvättstuga	-33 606	-361 441
Underhåll installationer	-123 900	0
Underhåll huskropp utvändigt	-162 479	-300 128
	-319 985	-661 569

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 750	-11 845
Övriga förvaltningskostnader	-279 689	-246 348
Kostnader andrahandsupplåtelse	-572	0
Kostnader överlåtelse och panter	-22 389	-17 222
Kontorsutrustning och -material	-870	-734
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 255	-7 162
Medlemsavgifter HSB	-49 060	-44 914
Stämma och styrelse	-6 824	-6 742
	-381 409	-334 966

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-37 000	-42 000
Löner för anställda	-424 392	-406 822
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Övriga arvoden	-4 800	-4 000
Övriga personalkostnader	-3 184	-3 228
Revisionsarvode	-3 000	-2 500
Sociala avgifter	-179 947	-173 210
Uttagsskatt	-141 373	-136 229
	-823 695	-797 988

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-411 670	-411 670
Markanläggningar	-143 640	-143 639
	-555 310	-555 309

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankkostnader	-160	-160
	-160	-160

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2074

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

27 782 069

27 782 069

Ingående anskaffningsvärde mark

186 600

186 600

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

3 919 522

3 919 522

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**31 888 191****31 888 191****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-10 036 019

-9 624 349

Årets avskrivningar byggnader

-411 670

-411 670

Ingående avskrivningar markanläggningar

-925 261

-781 622

Årets avskrivningar markanläggningar

-143 640

-143 639

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-11 516 590****-10 961 280****Utgående redovisat värde****20 371 601****20 926 911**

Redovisade värden byggnader

17 334 380

17 746 050

Redovisade värden mark

186 600

186 600

Redovisade värden markanläggningar

2 850 621

2 994 261

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1955	44 000 000	13 000 000	57 000 000	57 000 000
Bostäder hyreshus	1955	116 000	69 000	185 000	185 000
		44 116 000	13 069 000	57 185 000	57 185 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

15 806 000

15 806 000

varav i eget förvar

-806 000

-806 000

Summa ställda säkerheter**15 000 000****15 000 000****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

8 025

14 765

Övrig skattefordran

2 140

0

10 165**14 765****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

27 469

25 695

Förutbetalad kabel-TV och bredband

36 653

32 517

Upplupna ränteintäkter

62 511

62 788

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 593

51 640

130 226**172 640**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-01-27	2 000 000	100 000
Placering HSB 6 mån	3,70%	2025-06-01	1 000 000	600 000
Placering HSB 12 mån	3,90%	2025-05-04	1 000 000	3 800 000
			4 000 000	4 500 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		2,86%	2027-11-17	11 545 500	230 912
Nordea Hypotek AB		3,11%	2025-11-21	1 879 500	9 398
				13 425 000	240 310

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 314 588**

Nästa års amortering av långfristig skuld 230 912

Lån som ska konverteras inom ett år 1 879 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 110 412**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,90%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 074 016

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 110 674

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	214 530	230 612
Uttag	-8 682	-16 082
	205 847	214 530

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	32 440
	0	32 440

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	142 337	136 850
Personalens källskatt	8 705	8 830
Arbetsgivaravgifter	11 531	11 169
	162 573	156 849

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	83 585	74 693
Upplupna sociala avgifter	35 164	32 235
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	197 186	199 842
Upplupna räntekostnader	43 346	10 980
Upplupen revision	13 845	11 845
Förutbetalda årsavgifter och hyror	383 287	367 154
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 619	0
	758 031	696 749

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Föreningen antagit nya Stadgar 2023.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Jonas Lindgren	 Jurate Baltrusis	 Marie-Louise Dahlbeck
..... Mikael Martinsson	 Patrik Karlsson	 Sven Andersson

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

..... Erik Carlsson Revisor vald av föreningsstämman	 Afrodita Cristea BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspen i Karlshamn för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Risker 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 Brf Aspen i Karlshamn för räkenskapsåret 2024 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 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Carlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Aspen i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:23:24



JURATE BALTRUSIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 15:48:47



JONAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:03:15



PATRIK KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:40:29



MIKAEL MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 10:48:28



MARIE-LOUISE DAHLBECK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 13:19:45



ERIK CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:33:21



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:05:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Aspen i Karlshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:25:40



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:53:56



HSB – där möjligheterna bor

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.