







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Åsen i Sparreholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åsen i Sparreholm med säte i Flen org.nr. 718500-1232 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Vetet 1 och Kornet 1 i Flens kommun med adress Källvägen 7 AG, Ringvägen 8 A-H, Verkstadsvägen 3 A-F och Ängsvägen 11-21:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kornet 1	1968-05-10	1969
Vetet 1	1969-01-23	1969
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam från och med 2025. Under 2024 var fastigheterna försäkrade via Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 665
Totalt 27 objekt		**1 665**

Föreningens lägenheter fördelas på:
13 st 1 rum och kök
14 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Agneta Sköld	Ordförande	2024-06-13
Kerstin Lindkvist Ekholm	Ledamot	2024-06-13
Kristina Sköldin	Ledamot	2024-06-13
Taija Zetterberg	Ledamot	2024-06-13
Tomas Zetterberg	Ledamot	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Sköld och Tomas Zetterberg.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Lindkvist Ekholm, Agneta Sköld och Taija Zetterberg.

Revisorer har varit: Stig Gustavsson med Viveca Engerstam som suppleant valda av föreningen, samt en revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Viveca Engerstam (sammankallande) och Louise Lindsmyr, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2025-01-01 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 den 2023-10-19.

Underhåll och investering
Asfaltering på Verkstadsvägen och reparationsarbete på Ringvägen
Målning / byte av virket på föreningens allmänna ytor

Övrig föreningsinformation
Föreningen har haft städdagar med fika och korvgrillning.
Föreningen har haft sommarfest för hela föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1986	Nya dörrblad till alla ytterdörrar
1987	Aluminiumlistor utvändigt på fönstren
1989	Ny takbeläggning
1995	Allt trä utbytt på altanerna
2001	Takomläggning
2002	Renovering av 5 st badrum
2005	Nytt torkskåp i tvättstuga
2005	Nya lås till samtliga dörrar
2007	Fönsterrenovering i 3 r o k
2011	Byte av ytterdörr till samtliga 1 r o k
2011	Asfaltering av p-platser
2014	Byte fönster i 1 r o k
2015	Byte till varsellampor i alla 1 r o k
2016	Byte av panel på div bodar
2016	Byte av ytterbelysning på bodarna på Verkstadsvägen
2016	Installation fibernät
2018	Justering takavslut
2019	Ny tjärpapp på hustaken
2019	Solceller
2020	2 fönsterventiler i alla 1 r o k
2021	Spolning av rör i markplan
2022	Plåt på bodtaken
2023	Montering av fönsterventiler i alla 3:orna
2024	Asfaltering på Verkstadsvägen + reparationsarbete på Ringvägen
2024	Målning / byte av virket på föreningens allmänna ytor

Förvaltning
Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Telia Sonera i Sverige AB	Bredband och TV
Vattenfall	El och eluppvärmning
Sörmland vatten	Vatten och renhållning

Vicevärdar för föreningen har varit Kerstin Lindkvist Ekholm och Agneta Sköld. Fastighetsskötseln har ombesörjts av vicevärdarna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Byte av ytterdörrar med sidofönster till alla 3 rum och kök.
Besiktning och eventuellt byte av proppskåp i alla lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	6	42	157	250	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 112	1 149	1 185	1 222	1 259
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 112	1 149	1 185	1 222	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	439	437	349	304	0
Årsavgifter, kr/kvm	833	809	795	775	723
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	96	104	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	836	842	768	820	0
Nettoomsättning, tkr	1 391	1 289	1 269	1 365	1 235
Resultat efter finansiella poster, tkr	-126	-49	3	279	134
Soliditet, %	47	46	47	47	43

* Fr.o.m. år 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.
Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

För definitioner av nyckeltal se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade förvaltnings- och underhållskostnader men även fortsatt höga ränte- och driftskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 6 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med +9% per 2025-01-01.

Transaktion 09222115557544753649 Signerat AS, KLE, TZ1, KS, TZ2, SG, AH

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	236 794	0	0	236 794
Underhållsfond, kr	666 078	0	134 000	800 078
S:a bundet eget kapital, kr	**902 872**	**0**	**134 000**	**1 036 872**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 420 815	-48 681	-134 000	1 238 134
Årets resultat, kr	-48 681	48 681	-125 837	-125 837
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 372 134**	**0**	**-259 837**	**1 112 297**
S:a eget kapital, kr	**2 275 006**	**0**	**-125 837**	**2 149 169**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 000 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	1 372 134
Årets resultat, kr	-125 837
Reservation till underhållsfond, kr	-169 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	35 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 112 297**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 112 297**

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

Transaktion 09222115557544753649 Signerat AS, KLE, TZ1, KS, TZ2, SG, AH

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 391 324	1 288 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	877	113 056
Summa Rörelseintäkter		**1 392 201**	**1 401 937**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 204 173	-1 104 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 427	-71 797
Personalkostnader	Not 6	-85 035	-87 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-101 196	-98 300
Summa Rörelsekostnader		**-1 449 831**	**-1 362 287**
Rörelseresultat		**-57 631**	**39 650**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 887	11 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 094	-79 404
Summa Finansiella poster		**-68 207**	**-67 732**
Resultat efter finansiella poster		**-125 837**	**-28 081**
Resultat före skatt		**-125 837**	**-28 081**
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-20 600
Summa Skatter		**0**	**-20 600**
Årets resultat		**-125 837**	**-48 681**

Transaktion 09222115557544753649 Signerat AS, KLE, TZ1, KS, TZ2, SG, AH

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 791 305	2 544 939
Summa Materiella anläggningstillgångar		**2 791 305**	**2 544 939**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**2 791 805**	**2 545 439**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		11 959	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 208 115	1 850 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	71 511	65 965
Summa Kortfristiga fordringar		**1 291 585**	**1 916 502**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**500 000**	**500 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 000	3 000
Summa Kassa och bank		**3 000**	**3 000**
Summa Omsättningstillgångar		**1 794 585**	**2 419 502**
Summa Tillgångar		**4 586 390**	**4 964 941**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		236 794	236 794
Fond för yttre underhåll		800 078	666 078
Summa Bundet eget kapital		**1 036 872**	**902 872**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 238 134	1 420 815
Årets resultat		-125 837	-48 681
Summa Fritt eget kapital		**1 112 296**	**1 372 134**
Summa Eget kapital		**2 149 168**	**2 275 006**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	273 391	966 858
Summa Långfristiga skulder		**273 391**	**966 858**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 577 862	945 631
Leverantörsskulder		56 015	118 575
Skatteskulder		0	17 090
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	278 382	402 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	251 573	239 352
Summa Kortfristiga skulder		**2 163 831**	**1 723 077**
Summa Skulder		**2 437 222**	**2 689 935**
Summa Eget kapital och skulder		**4 586 390**	**4 964 941**

Transaktion 09222115557544753649 Signerat AS, KLE, TZ1, KS, TZ2, SG, AH

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-57 631	39 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	101 196	98 300
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**101 196**	**98 300**
Erhållen ränta	15 887	11 818
Erlagd ränta	-85 164	-73 692
Betald inkomstskatt	0	-20 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-25 711**	**55 477**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 646	11 908
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-190 407	111 353
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-208 053**	**123 261**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-233 764**	**178 738**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-347 562	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-347 562**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-61 236	-61 236
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-61 236**	**-61 236**
Årets kassaflöde	**-642 562**	**117 502**
Likvida medel vid årets början	**2 353 515**	**2 236 013**
Likvida medel vid årets slut	**1 710 953**	**2 353 515**

Transaktion 09222115557544753649 Signerat AS, KLE, TZ1, KS, TZ2, SG, AH

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	1 476 134 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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

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 möte 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 296 576	1 252 632
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	6 607	11 341
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	83 268	83 268
	Övriga primära intäkter	4 873	2 202
	Summa Bruttoomsättning	**1 391 324**	**1 349 443**
	Avgiftsbortfall	0	-2 776
	Hyresbortfall	0	-330
	Avsatt till inre fond	0	-57 456
	Summa	**0**	**-60 562**
	Summa Nettoomsättning	**1 391 324**	**1 288 881**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Återvunna hyres-, avgifts- och kundfordringar	877	1 470
	Erhållna bidrag för solceller och förs. av lgh 13	0	111 586
	Summa Övriga rörelseintäkter	**877**	**113 056**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-10 058	-3 520
	Snö och halk-bekämpning	-9 375	-16 688
	Reparationer	-149 709	-66 864
	Planerat underhåll	-35 000	-20 000
	Uppvärmning	-564 615	-581 438
	Vatten	-166 238	-145 728
	Sophämtning	-80 614	-36 976
	Fastighetsförsäkring	-51 451	-46 774
	Kabel-TV och bredband	-83 472	-97 196
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	9 987	-28 577
	Förvaltningsavtalskostnader	-63 628	-60 764
	Summa Driftskostnader	**-1 204 173**	**-1 104 525**

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-6 564	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-7 210
	Administrationskostnader	-12 387	-6 633
	Extern revision	-15 500	-15 625
	Konsultkostnader	-11 597	-29 666
	Medlemsavgifter	-10 750	-10 750
	Föreningsverksamhet	-1 828	-1 113
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
	Summa Övriga externa kostnader	**-59 427**	**-71 797**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-50 000	-50 000
	Revisionsarvode	-700	-700
	Övriga arvoden	-20 600	-20 600
	Löner och övriga ersättningar	-225	-212
	Sociala avgifter	-13 510	-12 638
	Övriga personalkostnader	0	-3 514
	Summa Personalkostnader	**-85 035**	**-87 665**

Transaktion 09222115557544753649 Signerat AS, KLE, TZ1, KS, TZ2, SG, AH

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 941 241	4 941 241
	Ingående anskaffningsvärde mark	98 500	98 500
	Årets investeringar	347 562	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**5 387 303**	**5 039 741**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 494 802	-2 396 502
	Årets avskrivningar	-101 196	-98 300
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 595 998**	**-2 494 802**
	Utgående redovisat värde	**2 791 305**	**2 544 939**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 664 000	1 664 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**7 464 000**	**7 464 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	2 675 000	2 675 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**2 675 000**	**2 675 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 207 953	1 850 515
	Skattekonto	162	22
	Summa Övriga fordringar	**1 208 115**	**1 850 537**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 511	65 965
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**71 511**	**65 965**

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	500 000	500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**500 000**	**500 000**

Transaktion 09222115557544753649 Signerat AS, KLE, TZ1, KS, TZ2, SG, AH

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank		
Kassa	3 000	3 000
Summa Kassa och bank	**3 000**	**3 000**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,89%	2029-07-30	326 395	53 004
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,99%	2025-07-30	613 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,42%	2025-03-01	353 358	8 232
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,95%	2025-01-21	558 000	0
			1 851 253	**61 236**

Långfristig del	273 391
Nästa års amortering av långfristig skuld	53 004
Lån som ska konverteras inom ett år	1 524 858
Kortfristig del	1 577 862
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	61 236
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	244 944
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,89%	2029-07-30	326 395	53 004
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,99%	2025-07-30	613 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,42%	2025-03-01	353 358	8 232
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,95%	2025-01-21	558 000	0
			1 851 253	**61 236**

Nästa års amortering av långfristig skuld	53 004
Lån som ska konverteras inom ett år	1 524 858
Kortfristig del	1 577 862

Transaktion 09222115557544753649 Signerat AS, KLE, TZ1, KS, TZ2, SG, AH

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	1 652	2 835
	Inre fond	276 730	399 594
	Summa Övriga skulder	**278 382**	**402 429**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	118 926	111 848
	Upplupna räntekostnader	10 917	11 987
	Övriga upplupna kostnader	121 730	115 517
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**251 573**	**239 352**

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.

Transaktion 09222115557544753649 Signerat AS, KLE, TZ1, KS, TZ2, SG, AH

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åsen i Sparreholm, org.nr. 718500-1232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åsen i Sparreholm 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 från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åsen i Sparreholm 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stig Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

AGNETA SKÖLD
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:15:16

KERSTIN LINDKVIST EKHOLM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:03:28

TOMAS ZETTERBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 19:10:03

KRISTINA SKÖLDIN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 06:44:21

TAIJA ZETTERBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 14:13:12

STIG GUSTAVSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:27:09

ANDREAS HOLMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:55:52

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

STIG GUSTAVSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:25:17

ANDREAS HOLMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:55:18

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.