



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Aspen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Aspen i Karlshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1954-1956 på fastigheten Aspen 2 i Karlshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Hunnemaravägen 14-28.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16 januari 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 november 2020. Stämman genomfördes med poströstning på grund av Corona Pandemin. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 36 st.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Aspen i Karlshamn
Org nr 736200-0882

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Sven Andersson, ordförande
Hanna Wählin, vice ordförande
Marie-Louise Dahlbeck, sekreterare
Mikael Martinsson
Jonas Lindgren
Mattias Olsson
Sara Holmgren
Eva Olsson Bengtsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Jörgen Andersson, föreningens fastighetsskötare

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Sven Andersson, ordförande
Hanna Wählin, vice ordförande
Marie-Louise Dahlbeck, sekreterare
Mikael Martinsson
Jonas Lindgren
Sara Holmgren
Patrik Karlsson
Eva Olsson Bengtsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Jörgen Andersson, föreningens fastighetsskötare

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Sven Andersson, Hanna Wählin och Sara Holmgren.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Sven Andersson, Hanna Wählin, Marie-Louise Dahlbeck och Katarina Andersson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit hela styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Carlsson med Carl Andersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Vid föreningsstämman 2020 delegerades till styrelsen att utse föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Andersson (ordförande) och Eva Mårtensson.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Aspen i Karlshamn
Org nr 736200-0882

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Tekniska förvaltningen har ombesörjts av fastighetsskötare Jörgen Andersson och styrelsen.

Under året har Sven Andersson varit kontaktperson/vicevärd med Hanna Wåhlin som handläggare av överlåtelse/andrahandsuthyrningar och Marie-Louise Dahlbeck fakturaattestering.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det fem bostadshus med totalt åtta trapphus. Fastighetens areal är 10 359 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	21	
2 rum	73	
3 rum	15	
4 rum	<u>1</u>	
Bostäder med bostadsrätt	110	6 122 kvm
Förråd	7	61 kvm
Garage	10	182 kvm
P-platser	24	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har två tvättstugor på Hunnemaravägen 16 för medlemmarna på Hunnemaravägen 16-22 och två på Hunnemaravägen 26 för medlemmarna på Hunnemaravägen 24-28.

Att städa tvättstugorna är medlemmarnas ansvar och ska utföras efter varje tvättpass. Tvättstugorna är endast avsedda för hushållstvätt, inte för arbetskläder (kvarglömda skruv/spik och verktyg förstör trummorna i tvättmaskinerna).

Försäkringar

Fastigheten har under 2020 varit försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Föreningen har självdrag som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1993	Byte av stamledningar för vatten och avlopp, förutom avloppen i lägenheterna i marknivå samt köksavloppen
1995-96	Samtliga fönster renoverades enl. byggbranschens A13 metod Balkongnos på samtliga balkonger omgjutna samt nya fronter
1995	Renovering av elinstallationer i lägenheterna påbörjades och utföres efter hand
2001	Renovering av tvättstugor Hunnemaravägen 16
2002	Renovering av tvättstugor Hunnemaravägen 26 Installation av frånluft från torkutrustning
2003	Byte av takpannor inkl. plåtarbeten, hänggrännor och taksäkerhetsutrustning på Hunnemaravägen 28 Målning fönster Hunnemaravägen 24-28
2004	Målning fönster Hunnemaravägen 14-22 Byte av samtliga termostater på elementen
2005	Byte av takpannor inkl. papp, läckt, plåtarbeten, hänggrännor och montering av taksäkerhetsutrustning på Hunnemaravägen 24 och 26



- 2006 Byte av avstängningsventiler till radiatorsystemet på Hunnemaravägen 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 Hunnemaravägen 26-28
Nytt stamnät TV-anläggning
- 2008 Renovering av köksavloppen med invändig plastning enligt Proline-metoden
- 2009 Byte av lägenhetsdörrar, nytt låssystem och nyinstallation av porttelefoner
- 2009 Energibesiktning
PCB inventering
- 2011 Stängning av sopnedkasten
Moloker
- 2012 Målning fönster Hunnemaravägen 24-28
Ombyggnad VVC
- 2013 Målning fönster Hunnemaravägen 14-22
Byte entrépartier Hunnemaravägen 24-28
- 2014 Byte av belysning i allmänna utrymmen Hunnemaravägen 24-28
Byte av samtliga ventilationsventiler
Byte av inkommande vattenservice Hunnemaravägen 14
- 2015 Byte till typgodkända branddörrar mellan källare och trapphus
- 2016 Byte av källardörrar Hunnemaravägen 18 och 20, utvändig målning av dörrar, garageportar, räcken mm
- 2017 Entréerna Hunnemaravägen 14-22 har återställts samt källarmålning påbörjad
- 2018 Entrépartier Hunnemaravägen 14-22 har bytts ut. Belysningen på gården har bytts till LED armaturer med gemensam styrning.
- 2019 Omläggning av dagvattenledningarna Hunnemaravägen 14-22, trädgården mot Hunnemaravägen iordningställdes och två nya väderskydd för cyklar installerades.
Byte av takpannor inkl. papp, läckt, plåtarbeten, hänggrännor och montering av taksäkerhetsutrustning på Hunnemaravägen 14-16 och 20-22.
- 2020 Balkongerna byttes till inglasade och trädgården renoverades med nya uteplatser, plattgångar och gräsytor. Gavelbalkonerna på Hunnemaravägen 14, 18, 20 och 22 renoverades och nya räcken monterades.

Miljöfrämjande åtgärder

Bostadsrättsföreningens medlemmar är skyldiga att källsortera förpackningar, returpapper, glas, plast samt metall enl. stämmobeslut 1999. From 2016 finns det också en behållare för ljuskällor i sorteringshuset. 2011 installerades behållarna för hushållssoporna som ska sorteras i en brännbar och en komposterbar fraktion.

TV och bredband

Föreningen har avtal med bredbandsbolaget för leverans av TV och bredband.

Övrigt

Föreningen har ingen egen hemsida, men på Mitt HSB hittar ni de viktigaste och mest användbara dokument som rör föreningen och ert medlemskap i HSB Brf Aspen.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	863,3	936,4	994,2	1 007,0	1 029,9
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 6 122 kvm	111,38	116,5	121,87	121,62	128,38
El i kWh	61 166	63 387	59 703	66 074	65 426
Vatten i kbm	6 611	6 924	6 812	6 817	7 478
Kubikmeter per bostadsrätt	60	63	62	62	68

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Löpande reparationer har utförts i normal omfattning.

Investeringar under 2020: Balco bytte våra balkonger och AKTAB renoverade gavelbalkongerna på gathusen. Uteplatser och trädgården har renoverats och samtliga plattgångar har lagts om.

Årlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Föreningens 30-åriga underhållsplan har uppdaterats, avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll till ex. takbyten, hissbyten, etc. då K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte den 1 januari 2020. Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgiften den 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 620,03 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 110 bostadsrätter har under året 7 (17) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 121 (121). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Aspen i Karlshamn
Org nr 736200-0882

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 161	3 884	3 881	3 873	3 880
Resultat efter finansiella poster	463	818	353	594	756
Balansomslutning (tkr)	26 521	27 848	10 834	10 638	10 328
Eget kapital (tkr)	10 078	9 615	8 798	8 444	7 850
Soliditet (%)	38	34	81	79	76
Taxeringsvärde (tkr)	46 605	46 605	36 171	36 171	36 171
-varav byggnad (tkr)	35 125	35 125	27 113	27 113	27 113
Likviditet (%)	185	326	445	439	362
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	620	620	620	620	620
Total låneskuld (tkr)	15 130	15 580	805	955	1 105
Låneskuld (kr/kvm*)	2 471	2 545	132	156	181
Underhållsfond (tkr)	7 256	6 728	6 170	6 116	5 826
Avskrivning (kr/kvm*)	91	24	44	44	44
Räntekostnader (kr/kvm*)	25	7	2	2	2
Räntekänslighet (%)	4,0	4,1	0,2	0,3	0,3

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100.

Eftersom lån med slutförfall inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld sjunker likviditeten kraftigt 2020.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet = 1%-enhets ränteändring på föreningen låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förväntad framtida utveckling

De närmaste fem åren beroende av hur Corona Pandemin utvecklas.

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 700 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 137 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2020–2024	Fortsatt byte av elinstallationerna i fastigheterna och lägenheterna. Se över in justering av värmesystemets flöden och installera magnetitfälla eventuellt installera en undercentral för värme i gathuset för att minska kulvertförlusterna. Genomföra brand och utrymnings förebyggande åtgärder. Styrelsen har beslutat att börja planera för hissbyte Hunnemaravägen 28. Styrelsen kommer att undersöka möjligheterna att ansluta föreningen till det öppna fibernätet i Karlshamn. Trapphusmålning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Aspen i Karlshamn
Org nr 736200-0882

Föreningens målsättning är att successivt genomföra planerade underhållsåtgärder och investeringar så fastigheterna hålls i gott skick.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 500	0	6 727 752	1 937 510	817 689
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	817 689	- 817 689
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			700 000	- 700 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 171 785	171 785	
Årets resultat					462 905
Belopp vid årets utgång	132 500	0	7 255 967	2 226 984	462 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	2 755 198,68
Årets resultat	462 905,02
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 700 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	171 785,00
Summa till stämmans förfogande	2 689 888,70

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 689 888,70
-------------------------	--------------

MO

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2	4 160 587	3 884 429
	4 160 587	3 884 429

Summa rörelseintäkter

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3	-1 586 056	-1 608 465
-------	------------	------------

Övriga externa kostnader

Not 4	-315 495	-329 918
-------	----------	----------

Underhåll enligt plan

Not 5	-171 785	-141 802
-------	----------	----------

Personalkostnader och arvoden

Not 6	-823 769	-822 332
-------	----------	----------

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7	-555 309	-144 028
-------	----------	----------

Övriga rörelsekostnader

Not 8	-94 765	0
-------	---------	---

Summa rörelsekostnader

-3 547 179	-3 046 545
-------------------	-------------------

Rörelseresultat

613 408	837 884
----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 711	24 329
-------	--------

Räntekostnader och liknande resultatposter

-153 054	-43 884
----------	---------

Övriga finansiella poster

Not 9	-160	-640
-------	------	------

Summa finansiella poster

-150 503	-20 195
-----------------	----------------

Årets resultat

462 905	817 689
----------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat

462 905	817 689
---------	---------

Reservering till fond för yttre underhåll

-700 000	-700 000
----------	----------

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

171 785	141 802
---------	---------

Överföring till balanserat resultat

-65 310	259 491
----------------	----------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	22 592 838	4 127 762
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	13 618 107
Summa materiella anläggningstillgångar		22 592 838	17 745 869

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	22 593 338	17 746 369
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 765	0
Avräkningskonto HSB		1 148 206	10 034 005
Övriga kortfristiga fordringar		18 026	12 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	59 409	55 741
Summa kortfristiga fordringar		1 227 405	10 101 957

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 700 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 700 000	0

Summa omsättningstillgångar

	3 927 405	10 101 957
--	------------------	-------------------

Summa tillgångar

	26 520 743	27 848 326
--	-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	132 250	132 250
Fond för yttre underhåll	7 255 967	6 727 752
Summa bundet eget kapital	7 388 217	6 860 002

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 226 984	1 937 510
Årets resultat	462 905	817 689
Summa fritt eget kapital	2 689 889	2 755 199

Summa eget kapital

10 078 106	9 615 201
-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 325 000	15 130 240
Summa långfristiga skulder		14 325 000	15 130 240

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		805 240	450 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	271 806	326 756
Leverantörsskulder		160 803	1 545 216
Aktuell skatteskuld	Not 17	45 744	26 190
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	201 265	170 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	632 779	584 372
Summa kortfristiga skulder		2 117 637	3 102 885

Summa skulder

16 442 637	18 233 125
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

26 520 743	27 848 326
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,47 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 795 492	3 795 492
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-511
	Hysesintäkt garage och bilplatser	43 212	42 997
	Hysesintäkt övrigt	9 259	8 412
	Årsavgift el	2 548	1 836
	Övriga intäkter i verksamheten	1 465	970
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 213	28 131
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	290 398	7 102
		4 160 587	3 884 429

Not 3	Driftskostnader	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Reparationer	-77 441	-62 497
	El	-124 184	-141 699
	Uppvärmning	-681 886	-713 317
	Vatten	-219 631	-242 214
	Renhållning	-99 867	-97 343
	Bevakningskostnader	-7 964	-7 560
	TV, bredband, iptelefoni	-107 132	-105 461
	Obligatoriska besiktningar	-41 125	-1 875
	Serviceavtal	-2 940	-2 940
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 265	-9 343
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-12 448	-28 732
	Försäkringar	-31 958	-38 091
	Fastighetsskatt	-141 250	-141 250
	Övriga driftskostnader	-26 964	-16 143
		-1 586 056	-1 608 465

Not 4	Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisionsarvode	-10 555	-10 070
	Förvaltningskostnader	-236 127	-226 793
	Andrahandsuthyrningsavgift	-236	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 169	-29 215
	Kontorsutrustning och -material	-565	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 191	-5 128
	Medlemsavgifter HSB	-40 505	-39 759
	Stämma och styrelse	-4 147	-9 560
	Kundförluster m m	0	-9 393
		-315 495	-329 918

Not 5	Underhåll enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Underhåll bostäder	-136 087	-35 364
	Underhåll tvättstuga	0	-81 544
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-35 698	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-24 894
		-171 785	-141 802

Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-65 000	-53 000
Löner för anställda	-414 355	-408 330
Vicevärdsarvode	-30 000	-31 289
Övriga arvoden	-4 000	-5 400
Övriga personalkostnader	-4 110	-12 694
Revisionsarvode	-2 500	0
Sociala avgifter	-160 791	-172 381
Uttagsskatt	-139 138	-139 107
Utbildning	-3 875	-132
	<u>-823 769</u>	<u>-822 332</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-411 669	-94 878
Markanläggningar	-143 640	-38 967
Inventarier	0	-10 183
	<u>-555 309</u>	<u>-144 028</u>
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid utrangering balkonger	-94 765	0
	<u>-94 765</u>	<u>0</u>
Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-160	-640
	<u>-160</u>	<u>-640</u>

Not 10 Byggnader och mark **2020-12-31** **2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 989 908	11 989 908
Omklassificering	15 974 965	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-182 804	0
Ingående anskaffningsvärde mark	186 600	186 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	779 337	779 337
Årets investering markanläggning	3 140 185	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 888 191	12 955 845

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 477 380	-8 382 502
Årets försäljning, utrangering byggnad	88 039	0
Årets avskrivningar byggnader	-411 669	-94 878
Ingående avskrivningar markanläggningar	-350 703	-311 736
Årets avskrivningar markanläggningar	-143 640	-38 967
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 295 353	-8 828 083

Utgående bokfört värde

22 592 838 **4 127 762**

Bokförda värden byggnader	18 981 059	3 512 528
Bokförda värden mark	186 600	186 600
Bokförda värden markanläggningar	3 425 179	428 634

Fastighetsbeteckning: Aspen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	35 000 000	11 400 000	46 400 000	46 400 000
Lokaler	1955	125 000	80 000	205 000	205 000
		35 125 000	11 480 000	46 605 000	46 605 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	1 126 475	1 126 475
Utgående anskaffningsvärden	1 126 475	1 126 475
Ingående avskrivningar	-1 126 475	-1 116 292
Årets avskrivningar	0	-10 183
Utgående avskrivningar	-1 126 475	-1 126 475
Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	13 618 107	416 541
Årets Investering	5 497 043	13 201 566
Omklassificering till Byggnader & Mark	-19 115 150	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	13 618 107

Omklassificering avser balkonger 13 793 759 kr, takbyte 2 181 206 kr avskrivs under 50 år
samt trädgårdsprojekt 3 140 185 kr avskrivs under 30 år

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring			23 477	23 271
Förutbetald kabel-TV och bredband			28 253	26 783
Upplupna ränteintäkter			1 346	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			6 333	5 687
			59 409	55 741

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	700 000	0
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01	1 000 000	0
Placering HSB 12 mån	0,70%	2021-12-01	1 000 000	0
			2 700 000	0

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,90%	2024-08-21	14 625 000	300 000
Stadshypotek AB	1,37%	2021-06-01	505 240 *	150 000
			15 130 240	450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 325 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,92%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 555 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				13 125 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 806 000	15 806 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	15 806 000	15 806 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	326 756	333 582
Uttag	-54 950	-6 826
	271 806	326 756

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	26 190	26 190
Slutskatteskuld föregående år	19 554	0
	45 744	26 190

MD

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

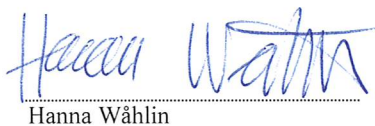
Mervärdeskatt	139 138	139 107
Personalens källskatt	29 843	13 091
Arbetsgivaravgifter	32 284	15 361
Övriga kortfristiga skulder	0	2 792
	201 265	170 351

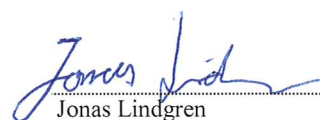
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	54 180	47 257
Upplupna sociala avgifter	20 869	18 672
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	177 085	197 934
Upplupna räntekostnader	12 258	723
Upplupen revision	10 500	10 070
Förutbetalda årsavgifter och hyror	324 182	306 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 706	3 316
	632 779	584 372

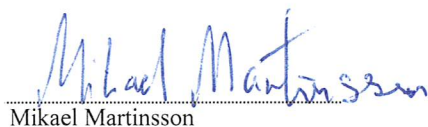
Karlshamn 17 / 5 2021


 Eva Olsson-Bengtsson

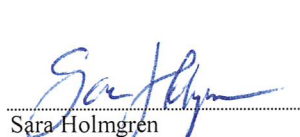

 Hanna Wählin


 Jonas Lindgren


 Marie-Louise Dahlbeck

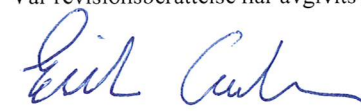

 Mikael Martinsson

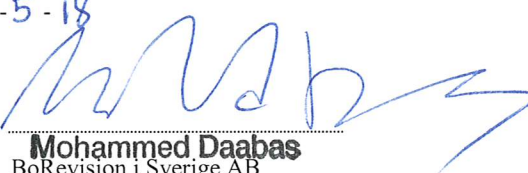

 Patrik Karlsson


 Sara Holmgren


 Sven Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-5-18


 Erik Carlsson
 Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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. Revisorenas 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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 fortloppande 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.

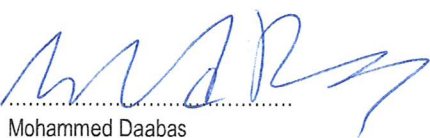
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Karlshamn den 18/5 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erik Carlsson
Av föreningen vald revisor