

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Asplången 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Övergång till regelverket K3 har skett och komponentavskrivning tillämpas från och med 2019-01-01.
- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Yvonne Majlöv	Ordförande
Gun Annelie Perving	Ledamot
Sergej Ditlev Victor Manuel Scheel	Ledamot

Daniel Vahan Rubenian	Suppleant
-----------------------	-----------

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gun Annelie Perving, Daniel Vahan Rubenian och Sergej Ditlev Victor Manuel Scheel.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Per Engzell

Ordinarie Extern

Engzells Revisionsbyrå AB

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Asplången 2	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 081 m<sup>2</sup>, varav 4 080 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor	2 st.
Torkrum	2 st.

A

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-19.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
lordningsställande av gräs och grillplats samt tillfällig plank av Stockholms Stad.	2020	Underhåll av detta kommer att ske av Stockholms Stad i 2 år.
Byte av värmestammar och radiatorer	2020	
Filmning och rensning av avloppen inför kommande renoveringar	2020	Renovering kommer att ske under 2021.
Byte av värmebatteri	2020	
Byte av fönster och balkongdörrar	2019	
Underhållsspoling av spillvattenavloppet	2019	
Besiktning av hyreslägenheterna för kommande underhåll	2019	
Målning av golv och väggar i källarkorridoren och i torkrummen	2018	
Renovering av förråd till nytt stryrelserum	2018	
Åtgärdat sättningar som hade gjort stora hål framför fastigheten.	2018	
Brandskyddsarbete	2017	
Spillvattensledning, dagvattenledning och vattenledning från huset till gatan	2016	Bytes pga slitage
Förbättring av stängsel	2015	
Byte av kyl/frys samt spis i hyreslägenheter	2013	
Underhåll av tak	2013	
Fiberinstallation	2013	
Utredning av lukt i cykelförråd	2013	
Byte av undercentral, installerat ny ventilationsfläkt samt återvinning av frånluftsvärme	2012 - 2013	Slutbesiktning sker under 2013
Byte av yttre säkerhetsdörrar	2012	Bytes pga slitage
Installation av säkerhetsdörr till förråd	2012	Bytes pga slitage
Isolering av fasad mot skadedjursintrång	2012	
Byte av belysning i fastighetens allmänna utrymmen	2011 - 2012	
Brandskyddsarbete	2011 - 2012	Upprättande av rutiner för brandskyddsinventering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av cykel och barnvagnsrum	2021	Planeras att göras under 2021
OVK och rensning av ventilationskanaler	2021	Planeras att göras under 2021
Renovering av avloppsledning	2021	Planeras att göras under 2021
Renovering av ytskikt i hyreslägenheter	2021	Planeras att göras under 2021
Trädgård - rabatt på framsidan	2021	Planeras att göras under 2021
Byte av papp på tak	2021	Planeras att göras under 2021
Hissrenovering	2021 - 2022	Planeras att göras under 2021 & 2022
Renovering av entré och trapphus	2022	Planeras att göras under 2022
Byte av kyl/frys och spis i hyreslägenheter	2023	Planeras att göras under 2023
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2023	Planeras att göras under 2023
Målning av vägg och tak - tvättstuga	2024	Planeras att göras under 2024
Hyreslägenheter, våtrum, tätskikt	2025	Planeras att göras under 2025
Renovering av fasaden	2025	Planeras att göras under 2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Juridik	Bostadsrätterna Sverige EK fr
TV/Bredband	Com Hem AB
Service tvättstugorna	Entema AB
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	ManKan Hiss AB
Skadedjur	Nomor AB
Fiber	AB Stokab
Snöskottning/sandning	Parkservice Stockholm AB
Brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Vatten/Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Auktoriserad revisor	Engzells Revisionsbyrå AB
Hissbesiktning	Dekra
Parkeringsövervakning	Apcoa
Städ	Alfa & Omega AB
Bredband	Bahnhof AB
Värmebatteri	HA Ventilation AB

### Föreningens ekonomi

- Två av föreningens lån har satts om och räntan har bundits tom 2024-05-10. Ett av lånen har en ränta på 1,04 % vilket gör att räntekostnaden kommer att minska med ca 6 000 kr per år. Det andra lånen har en ränta på 0,98 % vilket gör att räntekostnaden kommer att minska med ca 35 500 kr per år.
- Tecknat ett nytt grönt lån på 5 000 000 kr för reparation av värmesystem och radiatorer. Lånet har bundits på 5 år tom 2025-02-14 med en ränta på 0,90 % vilket gör att räntekostnaden kommer att öka med ca 44 000 kr per år. Amorteringen är på 125 000 kr per år.
- Avtalet med Trafikverket har omförhandlats vilket gör att intäkterna ökar med ca 21 000 kr per år.
- Försäljning av en hyresrätt (1602), 2 800 000 kr.
- Nytt avtal med en teknisk förvaltare gör att kostnaden minskar med ca 48 000 kr per år.
- En förlikning har skett gällande ansvarsfrågan om skadan på värmestammarna med SBC. Föreningen valde att bestrida ett fakturabelopp på 517 507 kr från SBC och av dessa har en förlikning skett och föreningen godkände en kostnad på 200 000 kr.

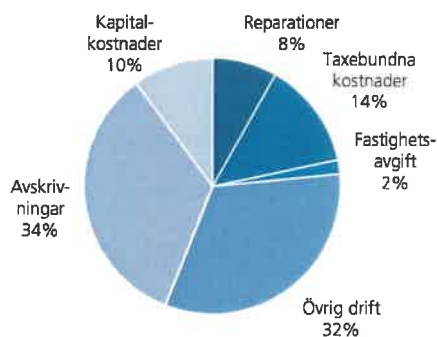
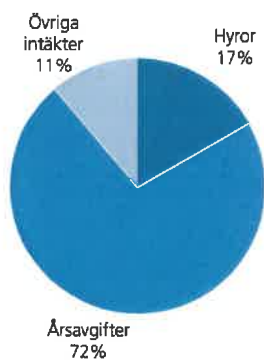
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2,40 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 268 792</b>	<b>4 953 669</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 605 071	3 287 500
Finansiella intäkter	6 013	6 829
Medlemsinsatser	2 800 000	0
Ökning av långfristiga skulder	4 708 903	3 903 082
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 545 649
	<b>11 119 986</b>	<b>8 743 058</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 186 193	2 444 142
Finansiella kostnader	397 299	359 603
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 902 510	5 531 762
Ökning av kortfristiga fordringar	91 637	92 431
Minskning av kortfristiga skulder	1 420 639	0
	<b>7 998 278</b>	<b>8 427 938</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 390 500</b>	<b>5 268 792</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 121 708</b>	<b>315 123</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*M*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av värmestammar och radiatorer.
- Iordningsställande av gräs och grillplats samt tillfällig plank av Stockholms Stad.
- Beslut om att byggrätt på en 80 kvm föreningslokal ska ligga kvar i planritningen. Styrelsen rekommenderar dock att inte bygga någon föreningslokal och framtida föreningsstämma får ta beslut om en eventuell byggnad ska ske.
- Beslut om att skjuta upp ej akuta åtgärder och renoveringar till 2021 pga Covid -19.
- Byte av batteri för uppvärmningen i allmänna utrymmen.
- Nytt avtal med en ny tekniskförvaltare (fastighetsskötsel), Hus Skötsel, start 1 januari 2021.
- Förhandlat om avtalet med Trafikverket gällande antennerna på taket.
- Filmning och rensning av avloppen i bottenplattan i fastigheten inför kommande renovering.
- Beslut om att ta in en fd styrelsemedlem för att vara behjälplig gällande ekonomi, så som budget och inför bokslutsarbete.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	724	664	636	636
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	809	1 166	1 141	1 159
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 334	8 199	7 089	7 097
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	27	37	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	68	71	70
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	26	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	97	88	81	75
Soliditet (%)	61	63	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-297	-758	-252	642
Nettoomsättning (tkr)	3 282	3 283	3 158	3 188

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 080 m<sup>2</sup> bostäder och 1 m<sup>2</sup> lokaler.

19

## Förändringar eget kapital

	Komponent- redovisning och periodis- eringar	Yttre underhålls fond	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång fastställd av ordinarie föreningsstäm ma 2020
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser				51 505 000
Upplåtelseavgifter				2 135 188
Fond för yttre underhåll		2 369 105	-2 369 105	2 369 105
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>2 369 105</b>	<b>-2 369 105</b>	<b>56 009 293</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	4 983 692	-2 369 105	-3 372 760	-3 274 306
Årets resultat			5 741 865	-5 741 865
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>4 983 692</b>	<b>-2 369 105</b>	<b>2 369 105</b>	<b>-9 016 171</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 983 692</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46 993 122</b>

## Förändringar eget kapital fortsättning

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Nytt belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	52 630 000	1 125 000	51 505 000
Upplåtelseavgifter	3 810 188	1 675 000	2 135 188
Fond för yttre underhåll	2 742 405	373 300	2 369 105
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>59 182 593</b>	<b>3 173 300</b>	<b>56 009 293</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat	-4 405 779	-373 300	-4 032 479
Årets resultat	-297 444	-297 444	-0
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 703 223</b>	<b>-670 744</b>	<b>-4 032 479</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 479 370</b>	<b>2 502 556</b>	<b>51 976 814</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-297 444
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 032 479
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-373 300
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 703 223</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 703 223</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 281 689	3 282 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	323 382	4 559
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 605 071</b>	<b>3 287 499</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 575 371	-1 603 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-413 463	-682 290
Personalkostnader	Not 6	-197 359	-158 725
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 325 035	-1 248 755
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 511 228</b>	<b>-3 692 897</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>93 843</b>	<b>-450 398</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 013	6 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 299	-359 603
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-391 287</b>	<b>-352 774</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-297 444</b>	<b>-758 173</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-297 444</b>	<b>-758 173</b>

19



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	80 284 020	72 174 784
Pågående byggnation	Not 9	0	5 531 761
Maskiner	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 284 020</b>	<b>77 706 545</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>80 284 020</b>	<b>77 706 545</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 402	2 875
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 430 653	3 302 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	177 163	98 925
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 611 218</b>	<b>3 403 845</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 996 614	1 990 642
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 996 614</b>	<b>1 990 642</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 607 832</b>	<b>5 394 487</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 891 851</b>	<b>83 101 032</b>

*M*

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		56 440 188	53 640 188
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 742 405	2 369 105
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 182 593</b>	<b>56 009 293</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 405 779	-3 274 306
Årets resultat		-297 444	-758 173
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 703 223</b>	<b>-4 032 479</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 479 370</b>	<b>51 976 814</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	28 142 689	28 664 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 142 689</b>	<b>28 664 050</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 395 388	165 124
Leverantörsskulder		84 216	1 730 304
Skatteskulder		134 688	131 762
Övriga skulder		14 972	13 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	640 528	419 521
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 269 792</b>	<b>2 460 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 891 851</b>	<b>83 101 032</b>

*M*

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2019-01-01.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2019-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Markanläggning	15	15
Stomme och grund	120	120
Yttertak	20	20
Fasad/balkonger	75	75
Stomkomplettering förening	50	50
Stamledningar VA	50	50
Luftbehandlingssystem	30	30
Fastighetsel inkl svagström	50	50
Hissar	35	35
Fönster/dörrar och portar	60	-
Värmesystem	50	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	2 599 632	2 334 428
Hyror bostäder	600 868	621 395
Hyresbortfall	-243 722	0
Hyror lokaler	36 606	36 026
Hyror parkering moms	14 760	26 913
Hyror parkering	193 447	188 793
Bredbandsintäkter	73 785	68 388
Avgift andrahandsuthyrning	6 307	6 975
Öresutjämning	6	23
	<b>3 281 689</b>	<b>3 282 940</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Försäkringsersättning	322 722	0
	Övriga intäkter	660	4 559
		<b>323 382</b>	<b>4 559</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	19 626	32 985
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 969	0
	Snöröjning/sandning	8 859	38 530
	Städning entreprenad	69 413	66 928
	Städning enligt beställning	0	11 250
	Mattvätt/Hyrmattor	844	6 406
	Hissbesiktning	3 769	3 566
	Gård	5 107	9 944
	Serviceavtal	18 858	51 225
	Förbrukningsmateriel	594	238
	Störningsjour och larm	0	2 565
	Brandskydd	4 503	24 135
		<b>140 542</b>	<b>247 772</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	9 255	12 525
	Tvättstuga	24 097	18 512
	Entré/trapphus	6 172	0
	Lås	0	11 853
	VVS	1 429	141 103
	Värmeanläggning/undercentral	0	133 876
	Ventilation	19 294	36 543
	Elinstallationer	6 356	5 186
	Hiss	19 073	41 268
	Skador/klotter/skadegörelse	24 434	0
	Vattenskada	206 356	0
		<b>316 466</b>	<b>400 866</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	131 729	110 353
	Värme	255 569	277 733
	Vatten	111 801	106 252
	Sophämtning/renhållning	29 427	32 089
	Grovsopor	0	4 800
		<b>528 526</b>	<b>531 227</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	89 672	69 250
	Tomträttsavgäld	319 650	214 125
	Kabel-TV	13 298	9 819
	Bredband	98 625	65 141
		<b>521 245</b>	<b>358 335</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>68 592</b>	<b>64 926</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 575 371</b>	<b>1 603 126</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 225	1 225
	Tele- och datakommunikation	649	501
	Juridiska åtgärder	82 813	58 813
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	39 375
	Föreningskostnader	7 338	5 547
	Fritids- och trivselkostnader	0	626
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	243 344	239 650
	Förvaltningsarvodena övriga	2 000	1 000
	Administration	9 679	5 020
	Korttidsinventarier	0	10 137
	Konsultarvode	35 000	317 723
	Föreningsavgifter	0	973
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 690	0
		<b>413 463</b>	<b>682 290</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	152 500	121 000
	Sociala kostnader	44 859	37 725
		<b>197 359</b>	<b>158 725</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	724 871	724 871
	Yttertak K3	88 991	88 991
	Fasader/balkonger K3	55 443	55 443
	Fönster/dörrar och portar K3	59 456	0
	Stomkomplettering förening K3	95 098	95 098
	Stamledningar VA K3	59 453	59 453
	Värmesystem K3	16 824	0
	Luftbehandlingssystem K3	79 205	79 205
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	101 103	101 103
	Hissar K3	33 935	33 935
	Markanläggning	10 656	10 656
		<b>1 325 035</b>	<b>1 248 755</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 785 510	77 785 510
	Nyanskaffningar	9 434 271	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>87 219 782</b>	<b>77 785 510</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 610 725	-4 361 970
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 325 035	-1 248 755
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 935 762</b>	<b>-5 610 725</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>80 284 020</b>	<b>72 174 785</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 200 000	18 200 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
		<b>94 000 000</b>	<b>94 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	94 000 000	94 000 000
		<b>94 000 000</b>	<b>94 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	5 531 761
		<b>0</b>	<b>5 531 761</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	72 651	72 651
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 651</b>	<b>72 651</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-72 651	-72 651
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-72 651</b>	<b>-72 651</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	30 039	23 895
	Momsavräkning	6 728	0
	Klientmedel hos SBC	6 393 886	3 278 150
		<b>6 430 653</b>	<b>3 302 045</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	15 164	13 850
	Kabel-TV	3 335	3 324
	Bredband	24 817	4 686
	Tomträttsavgäld	105 525	71 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek förening	5 810	5 690
	Brandskydd	22 512	0
		<b>177 163</b>	<b>98 925</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 369 105	2 336 594
	Reservering enligt stadgar	373 300	373 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-340 789
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 742 405</b>	<b>2 369 105</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	2,010 %	5 000 000	5 000 000	2021-12-31
	SBAB	1,040 %	9 916 405	9 937 657	2024-05-10
	SBAB	0,980 %	4 946 670	4 958 183	2024-05-10
	SBAB	1,140 %	5 000 000	5 000 000	2022-05-10
	SBAB	0,730 %	3 800 002	3 933 334	2022-08-09
	SBAB	0,900 %	4 875 000	0	2025-02-14
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 538 077</b>	<b>28 829 174</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 395 388	-165 124	
			<b>28 142 689</b>	<b>28 664 050</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 561 137 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	38 250 000	38 250 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	16 298	7 670
Värme	31 986	18 118
Vatten	28 038	26 287
Sophämtning	6 851	6 670
Extern revisor	20 000	20 000
Arvoden	140 000	125 000
Sociala avgifter	44 000	39 000
Avgifter och hyror	353 355	176 776
	<b>640 528</b>	<b>419 521</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

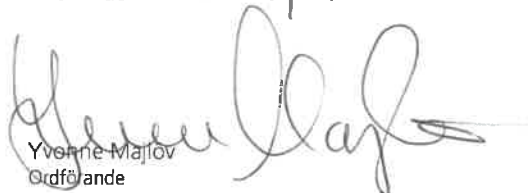
Renovering av avloppsledningen i bottenplattan i fastigheten kommer att ske under 2021.

Ny teknisk förvaltare (fastighetsförvaltare) from 1 januari 2021, Hus-Skötsel AB.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 23, 9 2021



Yvonne Majlov  
Ordförande



Daniel Vahan Rubenian  
Ersättande suppleant för ledamot Gun Annelie Perving



Sergej Ditlev Victor Manuel Scheel  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 9 2021



Per Engzell  
Extern revisor  
Auktionsrådet



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Asplången 2, org.nr 769607-7507

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Asplången 2 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Asplången 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta

revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar, hålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2021-09-24

Per Engzell

Auktoriserad revisor