



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Aspkrönan

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-16 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

Gustav Lilienberg	Ordförande
Marcus Engström Bernhardsson	Sekreterare
Münire Björkman	Kassör
Bernhard Lennart Bernhardsson	Ledamot
Nina Mimmie Ölund Noreskär	Ledamot
Ellen Eva Marie Dahlgren	Suppleant
Oscar Eric Ludvig Nyman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

John Angelmo
Samira Gard
Ulrika Von Celsing

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-21. Extra stämma med anledning av balkonginglasning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eremiten 3	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.

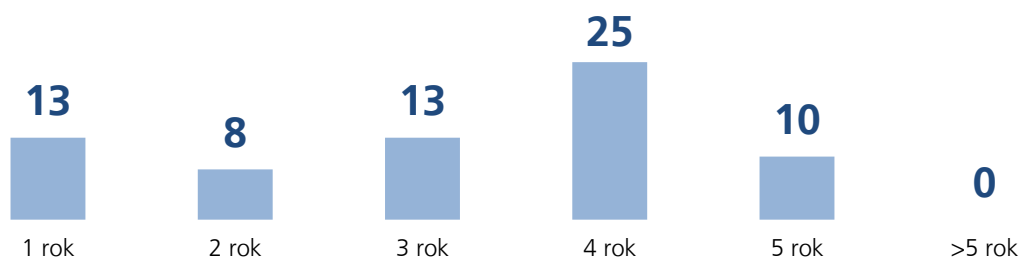
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 140 m², varav 5 140 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av staket runt gamla bersån	2020
Tvätt av garage	2020
Utförd OVK	2020
Planerat underhåll	År
Målning av trapphus från garage upp till vån 2	2021
Partiell tvättning av ytterfasad	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband och TV	Ownit
Trapphusstädning	Belles Golv & Städ
El till fastigheten	Vattenfall

Föreningens ekonomi

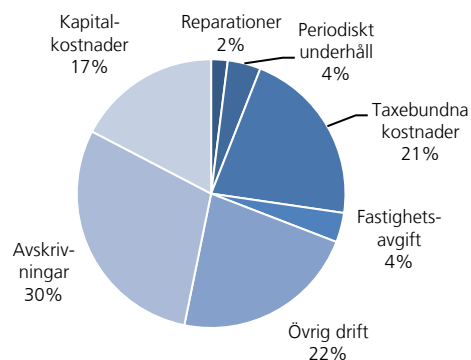
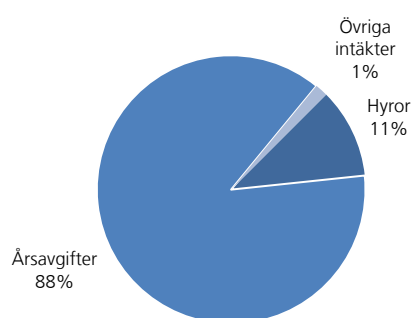
Från och med Q2 2021 kommer avgiften inte längre inkludera Bredband/TV. Avgiften för Bredband och TV kommer synas som ett obligatoriskt tillägg på avin.

2021-04-01 sänks avgifterna med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 103 347	1 894 727
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 643 339	4 562 957
Finansiella intäkter	64	415
Ökning av kortfristiga skulder	0	78 812
	4 643 403	4 642 184
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 927 525	1 847 342
Finansiella kostnader	627 116	672 989
Ökning av kortfristiga fordringar	92 095	13 233
Minskning av långfristiga skulder	2 590 333	1 900 000
Minskning av kortfristiga skulder	228 142	0
	5 465 210	4 433 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 281 539	2 103 347
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-821 807	208 620

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Aspkrönan har under 2020 tecknat ett nytt elavtal som sträcker sig över 3 år med Vattenfall.

Två lån hos Nordea har omförhandlats och bundits på 1 respektive 5 år. I samband med omförhandlingen av lånen har föreningen amorterat 1 000 000kr.

I slutet av året har installationen av 7st laddstolpar för elbilar förberetts i garaget, installationen beräknas vara klar i februari 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	792	792	792	792
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 027	11 530	11 900	12 305
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	22	18
Värmekostnad/m ² totalyta	93	95	98	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	131	122	76
Soliditet (%)	71	70	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 025	979	1 007	1 171
Nettoomsättning (tkr)	4 577	4 562	4 570	4 575

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 140 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	141 607 000	0	0	141 607 000
Fond för yttre underhåll	3 040 420	600 000	0	2 440 420
S:a bundet eget kapital	144 647 420	600 000	0	144 047 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 140 494	-600 000	979 405	-5 519 899
Årets resultat	1 025 126	1 025 126	-979 405	979 405
S:a ansamlad förlust	-4 115 368	425 126	0	-4 540 494
S:a eget kapital	140 532 052	1 025 126	0	139 506 926

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 025 126
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 540 494
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 000
summa balanserat resultat	-4 115 368

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 115 368
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 576 793	4 562 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 546	720
Summa rörelseintäkter		4 643 339	4 562 957
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 663 349	-1 555 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 777	-169 938
Personalkostnader	Not 6	-123 399	-121 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 063 636	-1 063 636
Summa rörelsekostnader		-2 991 161	-2 910 978
RÖRELSERESULTAT		1 652 178	1 651 979
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 116	-672 989
Summa finansiella poster		-627 052	-672 574
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 025 126	979 405
ÅRETS RESULTAT		1 025 126	979 405

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	196 654 548	197 718 184
Summa materiella anläggningstillgångar	196 654 548	197 718 184
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	196 654 548	197 718 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	36 099	61
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 269 151	2 084 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	39 034	38 890
Summa kortfristiga fordringar	1 344 284	2 123 939
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	117 131	67 188
Summa kassa och bank	117 131	67 188
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 461 415	2 191 128
SUMMA TILLGÅNGAR	198 115 963	199 909 312

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 607 000	141 607 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 040 420	2 440 420
Summa bundet eget kapital		144 647 420	144 047 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 140 494	-5 519 899
Årets resultat		1 025 126	979 405
Summa fritt eget kapital		-4 115 368	-4 540 494
SUMMA EGET KAPITAL		140 532 052	139 506 926
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	55 476 334	58 066 667
Summa långfristiga skulder		55 476 334	58 066 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		73 669	134 619
Skatteskulder		257 354	252 586
Övriga skulder		29 990	8 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	546 564	740 513
Summa kortfristiga skulder		2 107 577	2 335 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 115 963	199 909 312

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	144 år	144 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 068 996	4 068 996
Hyror garage	502 925	484 875
Överlåtelse/pantsättning	0	1 163
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	7 065
Öresutjämning	141	138
	4 576 793	4 562 237

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	35 978	0
Försäkringsersättning	30 000	0
Övriga intäkter	568	720
	66 546	720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 692	54 072
	Fastighetsskötsel beställning	6 149	25 484
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 381	0
	Snöröjning/sandning	6 996	37 271
	Städning entreprenad	87 344	97 500
	Städning enligt beställning	12 375	12 375
	Mattvätt/Hyrmattor	13 286	12 600
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 625	0
	Hissbesiktning	5 403	5 259
	Gemensamma utrymmen	1 398	794
	Sophantering	4 381	2 813
	Gård	20 499	14 234
	Serviceavtal	47 638	43 539
	Förbrukningsmateriel	21 484	19 703
	Brandskydd	8 638	0
		334 289	325 644
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	12 528
	Entré/trapphus	2 405	22 813
	Lås	755	11 104
	VVS	10 682	4 091
	Värmeanläggning/undercentral	2 749	0
	Elinstallationer	7 236	7 836
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 910	0
	Hiss	0	5 846
	Garage/parkering	4 922	2 524
	Skador/klotter/skadegörelse	6 258	0
	Vattenskada	35 978	9 328
		73 895	76 070
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	69 064	37 891
	Ventilation	61 875	0
	Elinstallationer	13 800	0
		144 739	37 891
	Taxebundna kostnader		
	El	98 247	105 608
	Värme	477 170	490 358
	Vatten	118 423	112 794
	Sophämtning/renhållning	71 021	66 967
	Grovsopor	6 611	6 363
		771 472	782 090
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 317	47 909
	Bredband	159 166	159 096
		208 483	207 005
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	130 471	126 849
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 663 349	1 555 549

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	983	896
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hysesförluster	1	0
	Övriga förluster	0	32 750
	Revisionsarvode extern revisor	17 719	16 875
	Föreningskostnader	2 330	1 312
	Styrelseomkostnader	0	1 325
	Fritids- och trivselkostnader	1 419	3 516
	Förvaltningsarvode	92 520	91 130
	Administration	5 506	5 680
	Korttidsinventarier	0	2 994
	Konsultarvode	13 400	7 129
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 330
		140 777	169 938
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	94 500
	Sociala kostnader	28 799	27 355
		123 399	121 855
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 063 636	1 063 636
		1 063 636	1 063 636

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	205 000 000	205 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	205 000 000	205 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 281 816	-6 218 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 063 636	-1 063 636
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 345 452	-7 281 816
	Planenligt restvärde vid årets slut	196 654 548	197 718 184
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	89 187 000	89 187 000
	Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
		146 187 000	146 187 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	143 000 000	143 000 000
	Lokaler	3 187 000	3 187 000
		146 187 000	146 187 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	104 743	48 830
	Klientmedel hos SBC	1 164 408	2 036 158
		1 269 151	2 084 988
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Bredband	32 454	32 440
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 580	6 450
	Övrigt	0	0
		39 034	38 890
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 440 420	1 840 420
	Reservering enligt stadgar	600 000	600 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 040 420	2 440 420

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,550 %	15 600 000	17 100 000	2023-09-20
Nordea	0,760 %	20 493 000	21 083 333	2025-09-17
Nordea	1,550 %	20 583 334	21 083 334	2022-09-14
Summa skulder till kreditinstitut		56 676 334	59 266 667	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 200 000	-1 200 000	
		55 476 334	58 066 667	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 876 334 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	67 193 000	67 193 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	9 253	7 623
Värme	61 499	52 101
Vatten	29 688	28 317
Sophämtning	10 870	12 894
Extern revisor	16 875	16 875
Arvoden	46 300	94 500
Sociala avgifter	14 550	27 358
Ränta	4 240	154 409
Avgifter och hyror	353 289	346 436
	546 564	740 513

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av sju stycken laddenheter i garaget genomförs under första kvartalet.

Förarbetet kring inglasning av balkonger fortlöper under våren.

2021-04-01 sänks avgifterna med 3 %.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 3 / 5 2021



Gustav Lilienberg
Ordförande



Marcus Engström Bernhardsson
Sekreterare



Månire Björkman
Kassör




Bernhard Bernhardsson
Ledamot



Nina Ölund Noreskär
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Aspkronan, org.nr 769613-9026.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Aspkronan för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Aspkronan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed 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 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

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 vinst eller förlust, 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 820 000	4 068 996	4 068 000
Hyror parkering	8 000	0	0
Hyror garage	503 000	502 925	476 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 730	0
Öresutjämning	0	141	0
Fakturerade kostnader	155 250	35 978	0
Försäkringersättning	0	30 000	0
Övriga intäkter	0	568	0
	4 486 250	4 643 339	4 544 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-57 000	-55 692	-51 000
Fastighetskötsel beställning	-22 000	-6 149	-25 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-7 381	0
Snöröjning/sandning	-41 000	-6 996	-40 000
Städning entreprenad	-102 000	-87 344	-110 000
Städning enligt beställning	-11 000	-12 375	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-13 286	-17 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-35 625	-50 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 403	-9 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 398	-1 000
Sopphantering	-3 000	-4 381	-2 000
Gård	-6 000	-20 499	-20 000
Serviceavtal	-46 000	-47 638	-51 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-21 484	-5 000
Brandskydd	0	-8 638	0
	-319 000	-334 289	-391 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-200 000
Entré/trapphus	-250 000	-2 405	0
Lås	-50 000	-755	0
VVS	0	-10 682	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 749	0
Elinstallationer	0	-7 236	-15 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 910	0
Fasad	-40 000	0	0
Garage/parkering	0	-4 922	-60 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 258	0
Vattenskada	0	-35 978	0
	-440 000	-73 895	-275 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-69 064	0
Entré/trapphus	0	0	-200 000
Ventilation	0	-61 875	0
Elinstallationer	0	-13 800	0
	0	-144 739	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-98 247	-116 000
Värme	-511 000	-477 170	-524 000
Vatten	-113 000	-118 423	-111 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-71 021	-57 000
Grovsopor	-7 000	-6 611	-7 000
	-811 000	-771 472	-815 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-49 317	-65 000
Självrisk	0	0	-100 000
Bredband	-166 000	-159 166	-166 000
	-216 000	-208 483	-331 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-127 000	-130 471	-126 945
	-127 000	-130 471	-126 945
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-983	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 719	-18 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 330	-22 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 419	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-96 000	-92 520	-93 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-6 000	-5 506	-6 000
Konsultarvode	0	-13 400	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 450	-7 000
	-136 000	-140 777	-160 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-96 000	-94 600	-95 000
Arvoden ej styrelsemedlemmar	0	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-32 000	-28 799	-32 000
	-128 000	-123 399	-132 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 064 000	-1 063 636	-1 064 000
	-1 064 000	-1 063 636	-1 064 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 241 000	-2 991 161	-3 494 945
RÖRELSERESULTAT	1 245 250	1 652 178	1 049 055
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Låneräntor	-625 000	-626 143	-700 000
Räntekostnader skattekonto	0	-973	0
	-625 000	-627 052	-700 000
RESULTAT	620 250	1 025 126	349 055

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se