

Årsredovisning för

HSB Brf Aspås

713200-0048

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Aspås, 713200-0048, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2514, 2:2515, 2:2516, 2:2517, 2:2518 och S:15 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1969/71. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 12 769 m². Taxeringsvärdet är 508 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 343 800 tkr och markvärdet 164 600 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	530	41179
Lokaler (ink förråd)	156	3261
Garage	358	8800
Bilplatser	171	
		<hr/>
		53 240

Fastighet/adress	Fastighetsbeteckning
Aspnäsvägen 2-10	Jakobsberg 2:2514
Aspnäsvägen 12-20	Jakobsberg 2:2515
Aspnäsvägen 34-42	Jakobsberg 2:2516
Aspnäsvägen 24-32	Jakobsberg 2:2517
Aspnäsvägen 22	Jakobsberg 2:2518
Hästskovägen 81	Jakobsberg S:15

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm med Fastighetsskötare Anders Hornstrand och Mattias Selegård.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har Niklas Svensson från HSB varit.

Städning har enligt avtal skötts av NSF Städ AB.

Markskötsel har enligt avtal skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Bent Ingemann	Ordförande
Lars-Erik Edemyr	Vice ordförande, ekonomi
Gun Stråth	Sekreterare
Per Jönsson	Ledamot
Markus Guevara	Ledamot
Clas-Göran Bodin	Ledamot
Ala Mayhoub fr.o.m. juni 2020	HSB-ledamot
Daniel Asker t.o.m. maj 2020	HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Fredrik Hellström	Suppleant
Shiva Singh	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Bent Ingemann, Lars-Eric Edemyr, Gun Stråth och Per Jönsson samt suppleanten Shiva Singh.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Gun Stråth och Per Jönsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 667 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Bo Östlund med Stefan Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Jari Lahti, Magnus Söderbom och Ulla Anzelius.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bent Ingemann	Ordinarie
Lars-Erik Edemyr	Ordinarie
Gun Stråth	Ordinarie
Per Jönsson	Ordinarie
Markus Guevara	Ordinarie
Clas-Göran Bodin	Ordinarie
Fredrik Hellström	Suppleant
Shiva Singh	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	33 179	33 290	31 943	31 742	30 558
Årets resultat, tkr	8 802	4 959	4 010	4 866	4 602
Fond för yttre underhåll, tkr	31 884	34 875	35 035	36 479	33 783
Belåning, kr/kvm totalyta	249	258	268	277	286
Räntekänslighet*	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6
Soliditet, %	79	76	75	73	70
Årsavgifter bostäder, kr/kvm exkl el	623	611	599	599	588
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	236	194	153	216	172

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Styrelsens kommentarer

Föreningens kostnader kan påverkas positivt med ett gemensamt agerande. Genom att ansvarsfullt sortera sopor, omgående felanmäla droppande kranar och toaletter samt rengöra och använda utrustningen i tvättstugorna rätt kan kostnaderna sänkas betydligt.

Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Mervärdesskatt

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el samt registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms.

Avdrag för hela momsen (25 %) får göras när föreningen bekostar reparationer mm i de lokaler som är momspliktiga.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 419 200	34 875 304	24 985 094	4 958 527
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-2 991 258	7 949 786	-4 958 527
Årets resultat				8 802 136
	5 419 200	31 884 046	32 934 880	8 802 136

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. På stämman deltog totalt 45 röstberättigade medlemmar, varav 26 poströster.

Informationsmöte

Två mindre informationsmöten hölls den 17 november 2020 med ett begränsat antal närvarande medlemmar. Vid dessa möten informerades i första hand om styrelsens beslut att påbörja planeringsarbetet för ett stambyte samt om avgifterna för 2021. Styrelsen har pga pandemin huvudsakligen bedrivit sitt informationsarbete på webben och anslagstavlorna.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 13 protokollförda sammanträden.

Arbetsgrupper

För specifika uppgifter har arbetsgrupper tillsatts inom styrelsen enligt följande:

Ledningsgrupp

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr och Gun Stråth.

Energigrupp

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr och Per Jönsson.

Miljögrupp

Fredrik Hellström och Bent Ingemann.

Brandsäkerhetsgrupp

Per Jönsson, Clas-Göran Bodin och Bent Ingemann.

Stamgrupp

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Fredrik Hellström och Gun Stråth.

Information och IT

Markus Guevara, Gun Stråth, Bent Ingemann och Shiva Singh.

Överlåtelse

Av föreningens 530 bostadslägenheter har 36 överlåtits under året. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 28 lägenheter var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Information

Styrelsen har under året kommit ut med 12 Aspnäs-info som kontinuerligt satts upp på föreningens anslagstavlorna i hissarna som i DAT (Digitala AnslagsTavlan) och på hemsidan. I DAT finns även portarnas namntavlor samt fastighetsköternas information till boende.

Föreningens Webbplats (hemsida)

Föreningens hemsida har omarbetats under året. Kontinuerligt har den uppdaterats med aktuell information från styrelsen liksom årsredovisningar och kontaktuppgifter. Viktig information som avser boendet såsom regler och information om hur man bokar tvättstuga m.m. finns där. Adress till föreningens webbplats: www.brfaspnas.se

Mitt HSB

Är man som boende och medlem i HSB går det att från vår hemsida att logga in på Mitt HSB, där finns mer information om boendet. Styrelsen lägger ut dokument såsom stämmoprotokoll, stadgar, årsredovisningar under Föreningsdokument på Min Sida.

Via föreningens e-postlåda aspnasbrf@gmail.com har medlemmarna haft möjlighet att ställa frågor om verksamheten och sitt boende. Under året har en ny e-postadress har lagts till info@brfaspnas.se där man når informationsansvarig och även kan beställa informationsmeddelanden direkt till sin e-postlåda.

IT

Det körs regelbundet backup på innehållet i styrelsens dator. Föreningen strävar efter ett måttligare pappersanvändande och har under året kraftigt minskat kopierandet.

Fritidsverksamhet

Sammanställande och ansvarig har varit Markus Guevara.

Föreningslokalen

Lokalen som ligger på Aspnavägen 22 har ett kök med utrustning för upp till 50 personer. Under 2020 har lokalen varit uthyrd 26 gånger. Pandemin har gjort att verksamheten minskat betydligt. Många har avbokat speciellt under hösten. Lokalen har även hyrts ut till Järfälla Nyckelharpsgille i mindre omfattning än tidigare.

Ansvarig: Jenny Doussang.

Gästlägenheten

Gästlägenheten har varit uthyrd 75 nätter under 2020. Mest under hösten av medlemmar som inte ville ha sina gäster att översätta i deras hem p.g.av Coronan.

Ansvarig: Ulla Anzelius

Trivselgruppen

Trivselgruppen har bjudit in till totalt två uppskattade träffar under 2020 innan Corona-pandemin slog till. Det var café i januari o februari med 46 gäster totalt. Man hoppas kunna återuppta verksamheten under 2021 igen.

Ansvarig: Birgitta Bodin.

Modellflygklubben

Klubben består av sju medlemmar som träffas måndagskvällar. Även andra tider förekommer. Man bygger mest flyg men även andra modeller. När läge och väder tillåter provas modellerna hos Kungsängens modellflygklubb för att se om byggnationen var lyckad. Om det finns intresse finns det några lediga platser.

Ansvarig: Jan Skogfeldt

Boule

Boulebanan har varit igång t.o.m. den 17 dec 2020.

Det har spelats mycket boule i år, ibland har det varit 10-15 spelare.

Ansvarig: Magnus Söderbom

Minigolf

Under 2020 har minigolften utnyttjats maximalt då många olika grupper har spelat vilket har resulterat i att ett stort underhåll har utförts.

Ansvarig: Lars Ove Eriksson

Bastu

33 lägenheter har bastuavtal. Under året bokades bastun 479 ggr. d.v.s. 40 ggr./månad.

Ansvarig: Göran Olofsson från juni 2020 efter Henrik Hyytiäinen.

Tennis

14 nya medlemmar har tillkommit under 2020. Sedan tidigare är det 23 med kontrakt, vilket gör det till 37 medlemmar totalt.

Ansvarig: Viktor Abarca

Bordtennis/Dart

Lokalen finns på Aspнасvägen 22. 16 lägenheter hade tillgång till rummet. I lokalen fanns bordtennisbord samt dartzavla med pilar.

Ansvarig: Jari Lahti

Motionslokalen

Motionslokalen finns på Aspнасvägen 22. Under 2020 hade 145 lägenheter löst avgift. Under samma period har 3015 pass bokats. Det gick inte att använda motionslokalen mellan 2/3 och 7/3, på grund av att vi var tvungna att flytta motionslokalen från pingislokalen till motionslokalen. Gammal utrustning har bytts ut mot ny utrustning.

Regelbundet underhåll/service har skötts av ansvarig.

Ansvarig: Lars Forsman.

Vävstugan

Aspnäs Vävstuga Verksamhetsberättelse 2020. Vävstugan har haft 9 medlemmar under året. Verksamheten har präglats hårt av Corona Pandemin. Lokalerna anpassades och vävstolarna placerades efter instruktioner för avstånd efter FMV:s råd. Medlemmarna har haft möjlighet att väva färdigt uppsatta vävar. I september hade vi ett avstämningsmöte på innergården.

Ansvarig: Ann-Christine Edemyr

Trädgårdsgrupp

Vi har haft 2 möten under året. Då diskuterade vi vad som behöver köpas in, vad som ska göras på olika ställen på gården, hur vi ska ordna vattningen och hur vi kan värva fler medlemmar. Vi är f.n. 6 medlemmar. Vi fick hjälp av en sommarjobbare att röja sly utmed Enköpingsvägen. Efter vårt förslag har Malm planterat vid minigolfbanan samt i lilla rundeln.

Ansvarig: Lisbeth Borg

Ombyggnad och underhåll

Under år 2020 har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

Nya kameror och servrar har installerats i garaget.

Byte till energisnål tvättutrustning i två tvättstugor

Installation av värmepump på Hästskovägen 81.

Dränering runt fastigheten Hästskovägen 81 samt ordningsställande av mark omkring.

Miljö

Träd har gallrats bort och farliga grenar har kapats.

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2015	Uppgradering av undercentraler
2015	Ny LED armatur och belysning i garaget och utomhus
2017	Byte av hissar
2017	Breddning av p-platser utomhus
2017	Nya garageportar
2017	Nya sprinklers till garaget
2018	Nytt passage- och bokningsystem
2018	Kollektiv bredbandsanslutning
2018	Nya brunnar i tvättstugorna
2019	Målning av samtliga trapphus
2019	Utbyte av köksstammar i alla lägenheter
2019	Stamspolning
2020	Byte till miljövänlig/energisnål tvättutrustning i två tvättstugor

20.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 7 266 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 3% för 2021.

Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2021	Projektering av stambyte samt upphandling och extra stämma
2021	Fortsätta bytet av tvättutrustning i tvättstugorna
2021	Översyn och ändring av grovsopshanteringen m.a.a. kommunbeslut
2021	Planering för hantering av matavfall enligt kommunbeslut
2022	Planering för fasadrenovering
2022	Stambyte

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	32 934 879
Årets resultat	8 802 136
	<hr/> 41 737 015

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	41 737 015
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 662 240
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-353 999
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 43 045 256

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	31 884 046
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 308 240
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 30 575 806

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	33 179 095	33 289 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-19 362 906	-21 710 687
Planerat underhåll	4	-1 662 240	-3 091 258
Fastighetsskatt		-1 111 370	-1 083 811
Avskrivningar	5	-2 113 580	-2 295 846
		<u>-24 250 096</u>	<u>-28 181 602</u>
Rörelseresultat		8 928 999	5 108 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	49 809	34 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-176 672	-183 763
		<u>-126 863</u>	<u>-149 568</u>
Årets resultat		8 802 136	4 958 527

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	64 246 068	66 359 648
Mark		6 250 043	6 250 043
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	206 546	-
		<u>70 702 657</u>	<u>72 609 691</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 702 657</u>	<u>72 609 691</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 657	1 240 316
Avräkningskonto HSB		8 208 049	6 089 418
Övriga fordringar	10	2 124	2 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	961 247	831 147
		<u>9 182 077</u>	<u>8 163 039</u>
Kassa och bank	12	20 291 229	11 239 490
Summa omsättningstillgångar		<u>29 473 306</u>	<u>19 402 529</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>100 175 963</u>	<u>92 012 220</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 419 200	5 419 200
Fond för yttre underhåll		31 884 046	34 875 304
		<u>37 303 246</u>	<u>40 294 504</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		32 934 879	24 985 094
Årets resultat		8 802 136	4 958 527
		<u>41 737 015</u>	<u>29 943 621</u>
Summa eget kapital		<u>79 040 261</u>	<u>70 238 125</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	12 746 290	13 246 290
		<u>12 746 290</u>	<u>13 246 290</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	500 000	500 000
Leverantörsskulder		2 421 514	2 015 787
Skatteskulder		107 015	79 455
Övriga kortfristiga skulder	15	1 109 475	2 181 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 251 408	3 750 650
		<u>8 389 412</u>	<u>8 527 805</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>100 175 963</u>	<u>92 012 220</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 802 136	4 958 527
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 113 580	2 295 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 915 716	7 254 373
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 099 592	-1 709 814
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-138 393	1 088 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 876 915	6 632 947
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-206 546	-5 009 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-206 546	-5 009 374
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	11 170 369	1 123 573
Likvida medel vid årets början	17 328 908	16 205 335
Likvida medel vid årets slut	28 499 277	17 328 908
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Avräkning HSB	8 208 049	6 089 418
Kassa och bank	20 291 228	11 239 490
	28 499 277	17 328 908

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,2	2090
Ombyggn, ventilation	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggn, UC	Komponentavskrivning	4,0	2054
Ombyggn, fönster	Komponentavskrivning	2,5	2039
Ombyggn, Hissar	Komponentavskrivning	2,0-4,0	2042-2066
Imbyggn, Passersystem	Komponentavskrivning	6,7	2032

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2021.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 2 523 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

90.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	381 500	312 200
Mötesarvode	93 000	72 500
Arvode föreningsvald revisor	30 000	20 000
Övriga arvoden och ersättningar	94 500	67 500
Utbildning och konferenser	-	28 618
Löner till anställda	18 819	21 582
Sociala kostnader	121 989	101 803
	739 808	624 203

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	25 671 708	25 174 541
Årsavgifter lokaler	1 385 072	1 357 928
Hysesintäkter lokaler	1 703 716	1 642 719
Hysesintäkter garage och p-platser	2 336 514	2 297 166
Försäkringsersättning	205 066	532 043
Intäkter el	1 179 759	1 092 790
Övriga intäkter	754 618	1 192 510
	33 236 453	33 289 697
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-57 358	-
	33 179 095	33 289 697

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	2 828 140	2 484 146
Löpande underhåll	2 219 010	3 898 796
El	2 767 877	2 976 004
Uppvärmning	3 899 627	4 607 295
Vatten	1 608 685	1 424 281
Sophämtning	1 019 390	908 371
Fastighetsförsäkring	457 274	455 353
Städning	598 083	531 830
Förvaltningskostnader	1 618 210	1 505 759
Extern revision	26 129	30 233
Personalkostnader	739 808	624 203
Bredband	770 809	995 411
Vinterskötsel	69 099	274 832
Övrig drift	740 765	994 173
	19 362 906	21 710 687

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	667 439	2 147 041
Utfört underhåll installationer	720 082	804 024
Utfört underhåll huskropp utvändigt	153 218	55 494
Utfört underhåll mark	121 501	-
Utfört underhåll övrigt	-	84 699
	1 662 240	3 091 258

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 113 580	2 295 846
	<u>2 113 580</u>	<u>2 295 846</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	40 788	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 711	4 202
Övriga ränteintäkter	3 310	29 993
	<u>49 809</u>	<u>34 195</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	175 578	182 100
Övriga räntekostnader	1 094	1 663
	<u>176 672</u>	<u>183 763</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	131 431 925	126 422 551
-Årets anskaffningar	-	5 009 374
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>131 431 925</u>	<u>131 431 925</u>

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-65 072 277	-62 776 431
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 113 580	-2 295 846
	<u>-67 185 857</u>	<u>-65 072 277</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	64 246 068	66 359 648
--	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	329 000 000	329 000 000
Byggnader - lokaler	14 800 000	14 800 000
	<u>343 800 000</u>	<u>343 800 000</u>

Mark - bostäder	144 000 000	144 000 000
Mark - lokaler	20 600 000	20 600 000
	<u>164 600 000</u>	<u>164 600 000</u>

Summa taxeringsvärde	508 400 000	508 400 000
-----------------------------	--------------------	--------------------

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Årets anskaffningar-utredning stambyte	206 546	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>206 546</u>	<u>-</u>

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 124	2 158
	<u>2 124</u>	<u>2 158</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	216 321	159 000
Fastighetsförsäkring	472 348	427 274
Övrigt	272 578	244 873
	<u>961 247</u>	<u>831 147</u>

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	70 100	71 000
Swedbank	963 233	951 383
Nordea	30 804	30 804
SBAB	19 227 092	10 186 303
	<u>20 291 229</u>	<u>11 239 490</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	39788866271	1,30	2023-11-15	13 246 290	13 746 290
				<u>13 246 290</u>	<u>13 746 290</u>
Nästa års beräknade amortering				-500 000	-500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 746 290	13 246 290
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				10 746 290	11 246 290

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	60 147 600	60 147 600
Varav obelånade	-893 900	-893 900
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>59 253 700</u>	<u>59 253 700</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	500 000	500 000
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	17 700	10 950
Arbetsgivaravgift	11 162	8 575
Mervärdesskatt	253 299	173 433
Inre fond	776 464	802 316
Övriga kortfristiga skulder	50 850	1 186 639
	<u>1 109 475</u>	<u>2 181 913</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

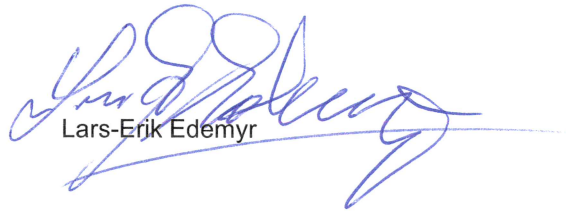
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	3 045 422	2 650 445
Upplupna räntekostnader	18 655	19 359
Upplupen el	290 214	301 014
Upplupen vatten	128 130	-
Upplupen värme	619 117	672 572
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 870	107 260
	4 251 408	3 750 650

90.

Järfälla 2021-03-16



Bent Ingemann



Lars-Erik Edemyr



Gun Stråth



Per Jönsson



Markus Guevara

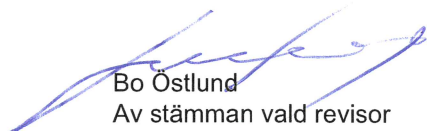


Ala Mayhoub

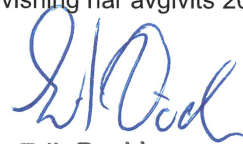


Clas-Göran Bodin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-23



Bo Östlund
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Aspås, org.nr. 713200-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspås för år 2020.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisornas 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 revisionsd 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsd 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 på 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 revisionsd 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

20

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 Aspenäs för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

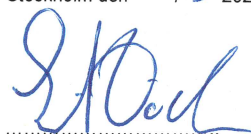
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

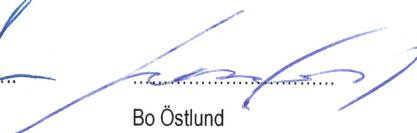
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bo Östlund

Av föreningen vald revisor