

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Aspås i Järfälla

Org.nr: 713200-0048

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2514 – 2:2518 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 431 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 302 200 tkr och markvärdet 128 800 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	530	41 179
Lokaler (inkl. förråd)	156	3 261
Garage	358	8 800
Bilplatser	171	
Summa		53 240

Fastighet/adress

Aspnäsvägen 2-10
Aspnäsvägen 12-20
Aspnäsvägen 34-42
Aspnäsvägen 24-32
Aspnäsvägen 22
Hästskovägen 81

Fastighetsbeteckning

Jakobsberg 2:2514
Jakobsberg 2:2515
Jakobsberg 2:2516
Jakobsberg 2:2517
Jakobsberg 2:2518
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. Förvaltaren Nina Gustafsson ersattes i mars av Linn Strindemark och i augusti av Chris Nordin. I december presenterades nästa förvaltare Edyta Skora.

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
Lotta Rossäng avgick 2018-12-31	Vice ordförande
Lars-Eric Edemyr	Ekonomiansvarig
Gun Stråth	Sekreterare
Håkan Östman	Ledamot
Viktor Winberg	Ledamot
Fredrik Åman till 22 november	HSB representant
Daniel Asker fr 23 november	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Per Jönsson	Suppleant
Jenny Doussang	Suppleant

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 664 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

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

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Lotta Rossäng och Gun Stråth, två i förening.

Revisorer

Christer Svartling	Revisor
Britt-Marie Olofsson	Revisorsuppleant

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Bo Östlund	Sammanställande
Birgitta Bodin	
Jari Lahti	

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Bent Ingemann	Ordinarie
Lars-Erik Edemyr	Ordinarie
Gun Stråth	Ordinarie
Håkan Östman	Ordinarie
Viktor Winberg	Ordinarie
Per Jönsson	Suppleant
Jenny Doussang	Suppleant

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	31 943	31 742	30 558	30 558	28 500
Årets resultat, tkr	4 010	4 866	4 602	7 417	7 316
Fond för yttre underhåll, tkr	35 035	36 479	33 783	30 179	26 656
Belåning, kr/kvm bostadsyta	346	358	370	382	443
Soliditet	75%	73%	70%	69%	64%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	599	599	588	576	565
Energikostnad el, vatten o värme Kr/kvm/år	194	170	171	158	197
Räntekänslighet 1)	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7
Utrymme för underhåll och återinvesteringar 2)	153	216	172	238	239

* i nettoomsättningen ingår konsumtionsavgifter

Förklaring till nyckeltal

1) Räntekänslighet – anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

2) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 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 registrerad som frivilligt skatteskylldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 1 446 m², vilket ger en avdragsrätt på 3,25 % av momsens på gemensamma kostnader.

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

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. På stämman deltog 119 röstberättigade medlemmar, varav 7 fullmakter.

Informationsmöte

Ett informationsmöte hölls den 13 november 2018. Vid detta möte informerades bl.a. om det nya passagesystemet, laddplatser för elbilar i garaget, solcellerna och trivselgruppen liksom

planerad målning av trapphus samt byte av köksstammar och stamspolning. Slutligen informerades om avgifterna för 2019.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft 13 protokollförda sammanträden.

Hissgrupp

För att genomföra och följa upp bytet av hissar i samtliga portar tillsattes en hissgrupp 2016. Gruppen har tillsammans med en hisskonsult och företaget Mankan Hiss AB svarat för installationen av nya hissar. Under 2018 haft 2 protokollfört möte.

Övriga arbetsgrupper

För specifika uppgifter har arbetsgrupper tillsatts inom styrelsen enligt följande:

Fastighetsunderhåll

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Morgan Jemtsveden och Gun Stråth.

Avtalsgruppen

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Christer Svartling och Gun Stråth

Information och IT

Lotta Rossäng, Viktor Winberg, Gun Stråth och Bent Ingemann.

Ombyggnad och underhåll

Under år 2018 har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

Föreningens genomför fortlöpande tillsyn av de lägenheter som ska försäljas.

12 köksstammar har bytts ut under året.

Byte till energisnål LED-belysning fortgår både inom- och utomhus, i förrådsutrymmen, brandtrappor och på våningsplanen.

Samtliga brunnar har bytts ut i tvättstugorna.

Nytt passage- och bokningssystem med porttelefoni har installerats. Boende har fått nya passagebrickor till portar m.m., en digital anslags- och bokningstavla (DAT) har satts upp på plan 1 i portarna samt bokningstavlur vid tvättstugorna.

Solceller har installerats på de södra gavlarna.

Backen ned till Viksjöleden har asfalterats.

Sex laddningsplatser för el.bilar har installerats i garaget.

Miljö

Träd har gallrats bort och farliga grenar har kapats.

Årlig besiktning

Utomhusbesiktning har den 27 augusti genomförts tillsammans med förvaltaren.

Överlåtelse

Av föreningens 530 bostadslägenheter har 33 överlåtits under året. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 9 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Information

Styrelsen har under året kommit ut med 12 "Aspnäsinfo" som kontinuerligt satts upp på föreningen anslagstavlor. Efter sommaren har anslag även satts in i den elektroniska anslagstavlan som ersätter de övriga anslagstavlor i portarna.

Föreningens Webbplats (hemsida)

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats med aktuell information från styrelsen liksom den senaste årsredovisningen samt kontaktuppgifter. Här finns också viktig information som avser boendet liksom regler och information om hur man bokar tvättstuga m.m. Adress till föreningens webbplats: www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/aspnas

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.

IT

Det körs regelbundet backup på innehållet i styrelsens dator. En upphandlad begagnad koptator fungerar som skrivare och skanner för optimalt användande. Föreningen strävar efter ett måttligare pappersanvändande och har under året kraftigt minskat kopierandet.

Fritidsverksamhet

Sammankallande och ansvarig har varit Bent Ingemann. Fritidsgruppen har haft fyra protokollförda möten.

Föreningslokalen

Lokalen som ligger på Aspnavägen 22 har ett kök med utrustning för upp till 50 personer. Medlemmarna kan hyra lokalen för att anordna t.ex. olika bemerkelsedagar. Under 2018 har lokalen varit uthyrd 36 gånger. Järfälla Nyckelharpsgille har permanent hyrt lokalen varannan onsdag under vår- och hösttermin. Trivselgruppen har lokalen en torsdag i månaden. Lokalen hyrs även till företag som vill presentera sina produkter för våra medlemmar. Ansvarig: Jenny Doussang.

Gästlägenheten

Gästlägenheten har varit uthyrd 88 gästnätter varav den största delen varit på sommarhalvåret. Gästerna har varit positiva till lägenhetens nya inredning. Några har tyckt att det vore önskvärt att kunna göra rummet mörkare nattetid. Ansvarig: Lena Östlund.

Trivselgruppen

Trivselgruppen har bjudit in till totalt åtta uppskattade träffar under 2018. Det har kommit i genomsnitt 34 gäster (28-44). Gruppen består av sju medlemmar som turas om att baka, duka, koka kaffe m.m. 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

Flera intresserade har lånat kloten och spelat boule under året. Ansvarig: Magnus Söderbom

Minigolf

Fler har använt vår fina minigolfbana vilket är roligt. I årets tävling i minigolf, som avgjordes under maj månad i strålande solsken, vanns av Kanar Al Kass Yousef som gick runt på 32 slag och fick Diplom. Ansvarig: Lars Ove Eriksson

Bastu

Under året har ca 35 medlemmar löst avgift. Ansvariga: Henrik Hyytiäinen

Tennis

25 nycklar är uthyrda. Ansvarig: Viktor Abarca

Bordtennis/Dart

Lokalen finns på Aspnäsvägen 22. 19 lägenheter har tillgång till rummet för tillfället. I lokalen finns bordtennisbord samt dartzavla med pilar. Ansvarig: Jari Lahti

Motionslokalen

Motionslokalen finns på Aspnäsvägen 22. Under 2018 hade 122 lägenheter löst avgift. Under samma period har 2144 pass bokats. Det gick inte att använda motionslokalen under juli månad, på grund av byte av bokningssystem. Regelbundet underhåll/service har skötts ansvarig. Ansvarig: Lars Forsman.

Vävstugan

Vävstugan har tio medlemmar som träffas en gång i vecka för att planera och tillsammans skapa förutsättningar för alla att väva. Därutöver väver var och en på sin specifika väv på de tider de önskar. Verksamheten har under året pågått i något reducerad form. En vattenskada med översvämning rubbade det planerade upplägget. Vi ser fram mot full aktivitet för 2019. Ansvarig: Ann-Christine Edemyr

Trädgårdsgrupp

Gruppen har haft fyra möten och planerat vad som behöver köpas in, när och var det ska planteras, hur vattningen ska skötas under sommaren m.m. Det har varit svårt att rekrytera nya medlemmar till gruppen. En ny har anmält intresse, då blir man sex stycken. I maj var det öppet hus på gården - ingen kom! Under våren rensades efter vintern, växter delades, omplanterades och en del nyplanterades. Bevattningsslangar lades ut men fler behövs.

Bevattningen under sommaren blev omfattande. Då endast en i gruppen var hemma blev det betungande. En sommarjobbare hjälpte till en vecka och en boende i två veckor vilket var tacksamt. Ansvarig har tillsammans med ordförande och Malms Trädgård har gått runt i området vid två tillfällen för planering av insatser och åtgärder. Ansvarig: Lisbeth Borg

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2015	Uppgradering av undercentraler
2015	Ny LED armatur och belysning i garaget och utomhus
2015	Isolering av vindar
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

Framtida utveckling

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018-2019	Trapphusen målas om på alla våningsplan (plan 1-11)
2019	Stampolning och kontroll av skick, planera för ev stamreovering
2019	Fasadreovering planeras
2019	Fortsatt byte av köksstam i alla lägenheter (gjutjärnsrör mot huvudstam)
2019	Renovering av skadade balkonger
2019	Åtgärder för hantering av matavfall enligt beslut från kommunen

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 4 628 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 2% för 2019.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	20 815 136
Årets resultat	<u>4 009 968</u>
	24 825 103

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	24 825 103
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	513 991
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-354 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	24 985 094

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	35 035 295
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-159 991</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	34 875 304

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	31 942 709	31 742 194
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-23 932 669	-21 634 957
Planerat underhåll	Not 4	-513 991	-1 943 776
Fastighetsskatt		-1 008 610	-1 010 200
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 295 846</u>	<u>-2 096 922</u>
Summa fastighetskostnader		-27 751 117	-26 685 855
Rörelseresultat		4 191 592	5 056 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	29 858	33 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-211 482</u>	<u>-223 092</u>
Summa finansiella poster		-181 624	-190 002
Årets resultat		4 009 968	4 866 337

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	63 646 120	62 958 108
Mark		6 250 043	6 250 043
Pågående byggnation	Not 9	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>69 896 163</u>	<u>69 208 151</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		89 470	154 132
Avräkningskonto HSB		6 081 073	6 995 658
Övriga fordringar	Not 10	21 890	32 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>252 447</u>	<u>602 289</u>
		6 444 880	7 785 029

Kassa och bank	Not 12	10 124 263	7 001 710
----------------	--------	------------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>16 569 143</u>	<u>14 786 739</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar

86 465 305 **83 994 890**

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

5 419 200

5 419 200

Fond för yttre underhåll

35 035 295

36 479 071

40 454 495

41 898 271

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

20 815 136

14 505 023

Årets resultat

4 009 968

4 866 337

24 825 103

19 371 360

Summa eget kapital

65 279 598

61 269 631

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

13 746 250

14 246 250

13 746 250

14 246 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

500 000

500 000

Leverantörsskulder

1 283 761

2 458 032

Skatteskulder

4 254

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

1 093 717

1 097 321

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

4 557 726

4 423 656

7 439 457

8 479 009

Summa skulder

21 185 707

22 725 259

Summa eget kapital och skulder

86 465 305

83 994 890

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 009 968	4 866 337
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 295 846	2 096 922
Utrangering hissar	0	259 989
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>6 305 814</u>	<u>7 223 248</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	425 564	-271 984
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 039 552</u>	<u>13 573 410</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 691 825	20 524 674
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 983 857</u>	<u>-7 458 727</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 983 857	-7 458 727
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-500 000</u>	<u>-14 746 250</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-14 746 250
Årets kassaflöde	2 207 968	-1 680 303
Likvida medel vid årets början	<u>13 997 368</u>	<u>15 677 671</u>
Likvida medel vid årets slut	16 205 336	13 997 368
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	6 081 073	6 995 658
Kassa och bank	<u>10 124 263</u>	<u>7 001 710</u>
Summa likvida medel	16 205 336	13 997 368

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	f n 1,2	2090
Ombyggnad Ventilatio	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggnad Undercentral	Komponentavskrivning	4,0	2054
Ombyggnad Fönster	Komponentavskrivning	2,5	2039
Ombyggnad Hissar	Komponentavskrivning	2,0-4,0	2042-2066
Ombyggnad 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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 2 523 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	227 500	232 300
Mötesarvoden	59 500	55 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	3 463	0
Arvode föreningsvald revisor	20 000	20 000
Övriga arvoden och ersättningar	81 500	54 600
Utbildning	0	11 447
Kostnad för konferenser	22 397	22 580
Löner till anställda	12 302	8 956
Sociala kostnader	80 088	71 988
Summa	506 749	476 871

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	24 680 516	24 680 516
	Årsavgifter lokaler	1 357 912	1 357 912
	Hysesintäkter lokaler	1 619 690	1 660 424
	Hysesintäkter garage och p-platser	2 219 687	2 177 439
	Försäkringsersättning	50 499	125 339
	Parkeringsintäkter, Apcoa	292 659	266 863
	Konsumtionsavgifter	1 410 883	1 112 440
	Övriga intäkter	310 863	361 261
	Brutto	31 942 709	31 742 194
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	2 731 450	2 571 728
	Löpande underhåll	4 947 873	4 680 788
	El	3 597 348	3 051 600
	Uppvärmning	5 043 966	4 204 504
	Vatten	1 393 195	1 395 339
	Sophämtning	931 072	944 499
	Fastighetsförsäkring	402 611	376 272
	Städning	470 998	483 473
	Förvaltningskostnader	1 386 222	1 575 147
	Extern revision	30 014	21 140
	Personalkostnader	506 749	476 871
	Kabel-TV	57 687	53 444
	Utrangering hissar	0	259 989
	Bredband	793 222	15 731
	Vinterskötsel	201 666	140 565
	Övrig drift	1 438 596	1 383 867
		23 932 669	21 634 957
Not 4	Planerat underhåll		
	Installationer värme	44 903	0
	Gemensamma utrymmen	0	102 041
	VA/sanitet	165 000	933 303
	Elinstallationer	175 190	416 907
	Underhåll, övrigt	128 898	491 525
		513 991	1 943 776
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 144 221	1 144 221
	Om- och tillbyggnad	1 151 625	952 701
		2 295 846	2 096 922
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 917	2 185
	Övriga ränteintäkter	25 940	30 905
		29 858	33 090
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	211 022	221 140
	Övriga räntekostnader	460	1 952
		211 482	223 092

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	95 361 883	97 473 644
Årets investeringar	0	-2 111 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>95 361 883</u>	<u>95 361 883</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 090 061	-58 797 612
Årets avskrivningar	-1 144 221	707 551
Utgående avskrivningar	<u>-59 234 282</u>	<u>-58 090 061</u>
Bokfört värde byggnader	36 127 601	37 271 822
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 076 810	13 388 916
Årets investeringar	2 983 858	14 687 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>31 060 668</u>	<u>28 076 810</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 390 524	-1 437 823
Årets avskrivningar	-1 151 625	-952 701
Utgående avskrivningar	<u>-3 542 149</u>	<u>-2 390 524</u>
Bokfört värde ombyggnader	27 518 519	25 686 286
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	63 646 120	62 958 108
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	288 000 000	288 000 000
Byggnad - lokaler	14 200 000	14 200 000
	<u>302 200 000</u>	<u>302 200 000</u>
Mark - bostäder	113 000 000	113 000 000
Mark - lokaler	15 800 000	15 800 000
	<u>128 800 000</u>	<u>128 800 000</u>
Taxvärde totalt	431 000 000	431 000 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	7 229 167
Årets anskaffningar	0	7 458 727
Överfört till ombyggnad	0	-14 687 894
Bokfört värde pågående byggnation	0	0

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		3 482	3 482		
Skattefordringar		0	7 405		
Övriga fordringar		18 408	22 063		
		21 890	32 950		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
B2 Bredband		197 836	0		
Schneider		0	59 724		
Home Solutions		54 611	53 695		
Försäkring		0	402 611		
Kabel-TV		0	29 617		
Övrigt		0	56 642		
		252 447	602 289		
Not 12 Kassa och bank					
SBAB		9 158 126	6 133 981		
Swedbank		864 333	765 624		
Nordea		30 804	30 804		
Nordea		71 000	71 300		
		10 124 263	7 001 709		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	5 419 200	36 479 071	14 505 023	4 866 337	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-1 443 776	6 310 113	-4 866 337	
Årets resultat				4 009 968	
Belopp vid årets slut	5 419 200	35 035 295	20 815 136	4 009 968	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788866271	1,30%	2023-11-15	14 246 250	500 000
				14 246 250	500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					13 746 250
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 746 250
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				60 147 600	60 147 600
Varav obelånade				-893 900	-893 900
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				59 253 700	59 253 700

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	500 000	500 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	11 100	8 700
Arbetsgivaravgifter	8 277	6 295
Mervärdesskatt	203 432	181 140
Inre fond	811 866	854 098
Övriga kortfristiga skulder	59 042	47 088
	1 093 717	1 097 321
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 856 189	3 252 074
Upplupna räntekostnader	20 063	6 624
Eurofinans	233 547	0
Dakki	165 000	0
Air Cano	80 614	0
Upplupen el	277 841	277 337
Upplupen värme	831 399	778 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 073	108 877
	4 557 726	4 423 656

Järfälla 2019-03-11

Bent S Ingemann

Viktor Winberg

Lars-Erik Edemyr

Pär Jönsson

Håkan Östman

Gun Stråth

Jenny Doussang

Vår revisionsberättelse har 2019-03-25 avgivits beträffande denna årsredovisning

Christer Svartling
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 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 fel, 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 revisionsssed 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 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 tvekel 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Aspås för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Järfälla den 25 / 3 2019

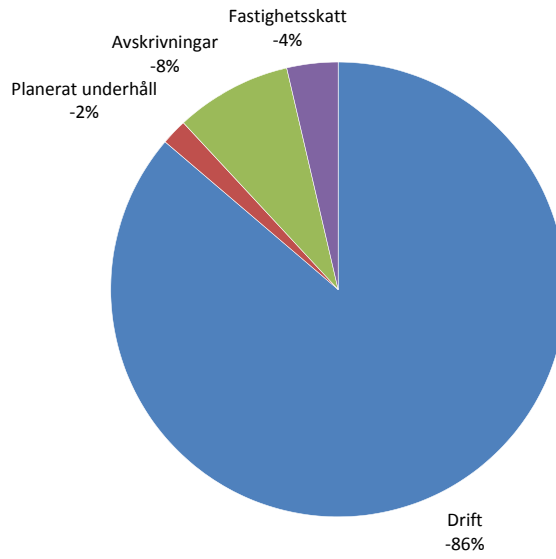
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Christer Svartling

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

