

Årsredovisning för

# **HSB Brf Aspås i Järfälla**

713200-0048

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Aspнас i Järfälla, 713200-0048, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## 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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 508 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 343 800 tkr och markvärdet 164 600 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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- och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltaren Chris Nordin ersattes från februari av Niklas Svensson. Fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Markskötsel har enligt avtal skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar.

Städning har enligt avtal skötts av NSF Städ AB.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie Styrelseledamöter

Bent Ingemann	Ordförande
Lars-Erik Edemyr	Vice ordförande, ekonomi
Gun Stråth	Sekreterare
Per Jönsson	Ledamot
Håkan Östman	Ledamot
Shiva Singh	Ledamot
Liisa Paulsson	Ledamot
Daniel Asker	HSB-ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Fredrik Hellström	Suppleant
Jenny Doussang	Suppleant
Markus Guevara	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Håkan Östman, Shiva Singh och Liisa Paulsson samt bland suppleanterna Fredrik Hellström, Jenny Doussang och Markus Guevara.

### Firmatecknare

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

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 662 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Christer Svartling med Britt-Marie Olofsson 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 med Jari Lahti som sammankallande.

### 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
Håkan Östman	Ordinarie
Liisa Paulsson	Ordinarie
Fredrik Hellström	Suppleant
Jenny Doussang	Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	33 290	31 943	31 742	30 558	30 558
Årets resultat, tkr	4 959	4 010	4 866	4 602	7 417
Fond för yttre underhåll, tkr	34 875	35 035	36 479	33 783	30 179
Belåning, kr/kvm totalyta	258	268	277	286	295
Räntekänslighet*	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
Soliditet, %	76	75	73	70	69
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	611	599	599	588	576
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	194	153	216	172	238

\*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 och 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 registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 419 200	35 035 295	20 815 136	4 009 968
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-159 991	4 169 959	-4 009 968
Årets resultat				4 958 527
	<b>5 419 200</b>	<b>34 875 304</b>	<b>24 985 095</b>	<b>4 958 527</b>

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2019. På stämman deltog 88 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

#### Informationsmöte

Ett informationsmöte hölls den 19 november 2019. Vid detta möte informerades bl.a om portombud, planeringsarbetet gällande stamreovering/stambyte och påbörjad reovering av tvättstuga Slutligen informerades om avgifterna för 2020.

80.

## Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 15 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*

Liisa Paulsson och Jenny Doussang  
samt utom styrelsen; Lars-Ove Eriksson och Ali Bostanian.

#### *Brandsäkerhetsgrupp*

Per Jönsson, Bent Ingemann och Håkan Östman.

#### *Stamgrupp*

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

#### *Information och IT*

Gun Stråth, Bent Ingemann och Shiva Singh.

#### *Jubileumsgrupp*

Markus Guevara, Bent Ingemann, Fredrik Hellström och Håkan Östman.

## Överlåtelser

Av föreningens 530 bostadslägenheter har 31 st överlåtit under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva. 10 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

### Information

Styrelsen har under året kommit ut med 9 Aspнас-info som kontinuerligt satts upp på föreningen anslagstavlor i hissarna som i DAT (Digitala AnslagsTavlan) och på hemsidan. I DAT finns även viktiga kontaktuppgifter samt portarnas namntavlor.

### Föreningens Webbplats (hemsida)

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats med aktuell information från styrelsen liksom den senaste årsredovisningen samt 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](http://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](mailto: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 kopianter fungerar som skrivare och skanner för optimalt användande. 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.

80.

Medlemmarna kan hyra lokalen för att anordna t.ex. olika bemärkelsedagar. Under 2019 har lokalen varit uthyrd 46 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 48 gästnätter.  
Ansvarig: Lena Östlund, ersattes av Ulla Anzelius från 1 juli 2019.

#### **Trivselgruppen**

Trivselgruppen har bjudit in till totalt åtta uppskattade träffar under 2019. Det har kommit i genomsnitt 30 gäster (25-39). Gruppen består av åtta medlemmar som turas om att baka, duka, koka kaffe m.m. Under hösten har vi haft en gäst som berättade om Elvis Presley o spelade musik, har även haft påsk o jul tema.

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 klot och spelat boule under året.

Ansvarig: Magnus Söderbom

#### **Minigolf**

Flera har spelat på vår minigolfbana vilket är roligt. Vid Brf Aspнас öppet hus 2019-05-05 var det många nya som provade på och dom som fick i bollen på ett slag fick en liten chokladbit.

Ansvarig: Lars Ove Eriksson

#### **Bastu**

Under året har ca 30 medlemmar löst avgift. Ansvariga: Henrik Hyytiäinen

#### **Tennis**

25 nycklar är uthyrda. Ansvarig: Viktor Abarca

#### **Bordtennis/Dart**

Lokalen finns på Aspnavägen 22. 18 lägenheter hade tillgång till rummet fram till sista oktober. I lokalen fanns bordtennisbord samt dartzavla med pilar. Verksamheten pausades på obestämd tid från 1 november då lokalen tillfälligt togs över av gymmet.

Ansvarig: Jari Lahti

#### **Motionslokalen**

Motionslokalen finns på Aspnavägen 22. Under 2019 hade 138 lägenheter löst avgift. Under samma period har 2569 pass bokats. Det gick inte att använda motionslokalen mellan 4/11 och 18/11, på grund av att vi var tvungna att flytta motionslokalen till pingislokalen. Gammal utrustning har bytts ut mot ny utrustning.

Regelbundet underhåll/service har skötts av ansvarig. Ansvarig: Lars Forsman.

#### **Vävstugan**

Vävstugan har haft tio medlemmar som träffats en gång i vecka indelat i vår- och hösttermin 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 prägats av nystart efter vattenskadan. Lagom till visning av Aspнас aktiviteter var verksamheten i full swing igen och många besökare tittade in.

Ansvarig: Ann-Christine Edemyr

#### **Trädgårdsgrupp**

Gruppen på fem personer 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. Under våren rensades efter vintern,

växter delades, omplanterades och en del nyplanterades. Bevattningsslangar lades ut men fler behövs. Bevattningen under sommaren blev omfattande. Ansvarig har tillsammans med ordförande och Malms Trädgård har gått runt i området vid två tillfällen för planering av insatser och åtgärder. Trädgårdsgruppen kommer under våren att lämna förslag på lämpliga växter för plantering på de ställen vi har sett behöver förnyas. Ansvarig: Lisbeth Borg

## Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

Utbytet av samtliga köksstammar (rör till huvudstam) i våra lägenheter har slutförts under året.

Nytt låssystem för allmänna utrymmen såsom hissrum, elcentraler, undercentraler, tvättstugor och takluckor har bytts ut av säkerhetsskäl.

Samtliga trapphus har målats om under året.

Åtta nya förråd har byggts i källarutrymmen i skyddsrum.

Stamspolning i samtliga trapphus har genomförts.

Fler kameror har installerats i garaget och dragningar av ledningar har gjorts klart för installation av kameror i portarna.

Styrelselokalen har målats och fräschats upp.

Därutöver genomför föreningens fortlöpande tillsyn av de lägenheter som ska försäljas.

## Miljö

Träd har gallrats bort och farliga grenar har kapats.

## Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

Ar	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
2018	Installation av solceller på södra gavlarna
2019	Målning av samtliga trapphus
2019	Utbyte av köksstammar i alla lägenheter
2019	Stamspolning

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 10 584 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 2% för 2020.

### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

Ar	Åtgärd
2020	Fastställa tidsplan för stamreovering/stambyte
2020	Planering för fasadrenovering
2020	Påbörja byte av tvättutrustning i tvättstugorna
2020	Åtgärder för hantering av matavfall enligt beslut från kommunen

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	24 985 094
Årets resultat	4 958 527
	<hr/> 29 943 621
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	29 943 621
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	3 091 258
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-99 999
	<hr/> 32 934 880
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	34 875 304
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-2 991 258
	<hr/> 31 884 046

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	33 289 697	31 942 709
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-21 710 687	-23 932 669
Planerat underhåll	4	-3 091 258	-513 991
Fastighetskatt		-1 083 811	-1 008 611
Avskrivningar	5	-2 295 846	-2 295 846
		<u>-28 181 602</u>	<u>-27 751 117</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 108 095</b>	<b>4 191 592</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	34 195	29 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-183 763	-211 482
		<u>-149 568</u>	<u>-181 624</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 958 527</b>	<b>4 009 968</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	66 359 648	63 646 120
Mark		6 250 043	6 250 043
		<u>72 609 691</u>	<u>69 896 163</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>72 609 691</u>	<u>69 896 163</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 240 316	89 470
Avräkningskonto HSB		6 089 418	6 081 073
Övriga fordringar	9	2 158	21 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	831 147	252 446
		<u>8 163 039</u>	<u>6 444 879</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	11 239 490	10 124 263
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>19 402 529</u>	<u>16 569 142</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>92 012 220</u>	<u>86 465 305</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 419 200	5 419 200
Fond för yttre underhåll		34 875 304	35 035 295
		<u>40 294 504</u>	<u>40 454 495</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		24 985 094	20 815 136
Årets resultat		4 958 527	4 009 968
		<u>29 943 621</u>	<u>24 825 104</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>70 238 125</u>	<u>65 279 599</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	12	13 246 290	13 746 250
		<u>13 246 290</u>	<u>13 746 250</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		2 015 787	1 283 761
Skatteskulder		79 455	4 254
Övriga kortfristiga skulder	14	2 181 913	1 093 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 750 650	4 557 724
		<u>8 527 805</u>	<u>7 439 456</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>92 012 220</u>	<u>86 465 305</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 958 527	4 009 968
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 295 846	2 295 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 254 373	6 305 814
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 709 814	425 564
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 088 388	-1 039 552
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 632 947</b>	<b>5 691 826</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 009 374	-2 983 858
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 009 374</b>	<b>-2 983 858</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 123 573</b>	<b>2 207 968</b>
Likvida medel vid årets början	16 205 335	13 997 368
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 328 908</b>	<b>16 205 336</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Avräkning HSB	6 089 418	6 081 073
Kassa och bank	11 239 490	10 124 263
	<b>17 328 908</b>	<b>16 205 336</b>

## Noter

### 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.

<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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020.

#### 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 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	312 200	227 500
Mötesarvode	72 500	59 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	-	3 463
Arvode föreningsvald revisor	20 000	20 000
Övriga arvoden och ersättningar	67 500	81 500
Utbildning och konferenser	28 618	22 397
Löner till anställda	21 582	12 302
Sociala kostnader	101 803	80 087
	<b>624 203</b>	<b>506 749</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	25 174 541	24 680 516
Årsavgifter lokaler	1 357 928	1 357 912
Hysesintäkter lokaler	1 642 719	1 619 690
Hysesintäkter garage och p-platser	2 297 166	2 219 687
Försäkringsersättning	532 043	50 499
Intäkter el	1 092 790	1 410 883
Övriga intäkter	1 192 510	604 767
	<b>33 289 697</b>	<b>31 943 954</b>
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-	-1 245
	<b>33 289 697</b>	<b>31 942 709</b>

### Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	2 484 146	2 684 930
Löpande underhåll	3 898 796	4 994 393
El	2 976 004	3 597 348
Uppvärmning	4 607 295	5 043 966
Vatten	1 424 281	1 393 195
Sophämtning	908 371	931 072
Fastighetsförsäkring	455 353	402 611
Städning	531 830	470 998
Förvaltningskostnader	1 505 759	1 386 222
Extern revision	30 233	30 014
Personalkostnader	624 203	506 749
Bredband	995 411	850 909
Vinterskötsel	274 832	201 666
Övrig drift	994 173	1 438 596
	<b>21 710 687</b>	<b>23 932 669</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	2 147 041	-
Utfört underhåll installationer	804 024	385 093
Utfört underhåll huskropp utvändigt	55 494	-
Utfört underhåll garage och parkering		128 898
Utfört underhåll övrigt	84 699	-
	<b>3 091 258</b>	<b>513 991</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	2 295 846	2 295 846
	<u>2 295 846</u>	<u>2 295 846</u>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 202	3 917
Övriga ränteintäkter	29 993	25 941
	<u>34 195</u>	<u>29 858</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	182 100	211 022
Övriga räntekostnader	1 663	460
	<u>183 763</u>	<u>211 482</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	126 422 551	123 438 693
-Årets anskaffningar	5 009 374	2 983 858
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>131 431 925</u>	<u>126 422 551</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-62 776 431	-60 480 585
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 295 846	-2 295 846
	<u>-65 072 277</u>	<u>-62 776 431</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>66 359 648</u>	<u>63 646 120</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	329 000 000	288 000 000
Byggnader - lokaler	14 800 000	14 200 000
	<u>343 800 000</u>	<u>302 200 000</u>
Mark - bostäder	144 000 000	113 000 000
Mark - lokaler	20 600 000	15 800 000
	<u>164 600 000</u>	<u>128 800 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>508 400 000</u>	<u>431 000 000</u>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 158	3 482
Övriga kortfristiga fordringar		18 408
	<u>2 158</u>	<u>21 890</u>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	159 000	197 835
Fastighetsförsäkring	427 274	-
Övrigt	244 873	54 611
	<u>831 147</u>	<u>252 446</u>

### Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	71 000	71 000
Swedbank	951 383	864 333
Nordea	30 804	30 804
SBAB	10 186 303	9 158 126
	<u>11 239 490</u>	<u>10 124 263</u>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	39788866271	1,30	2023-11-15	13 746 290	14 246 250
				<u>13 746 290</u>	<u>14 246 250</u>
Nästa års beräknade amortering				-500 000	-500 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>13 246 290</b>	<b>13 746 250</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				10 746 290	11 746 250

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
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 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	500 000	500 000
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	10 950	11 100
Arbetsgivaravgift	8 575	8 277
Mervärdesskatt	173 433	203 432
Inre fond	802 316	811 866
Övriga kortfristiga skulder	1 186 639	59 042
	<u>2 181 913</u>	<u>1 093 717</u>



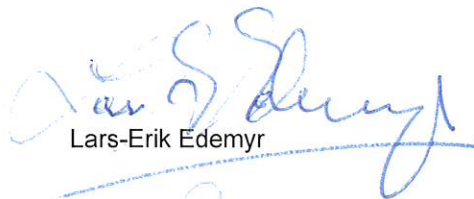
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 650 445	2 856 189
Upplupna räntekostnader	19 359	20 063
Upplupen el	301 014	277 841
Upplupen värme	672 572	831 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 260	572 232
	<u>3 750 650</u>	<u>4 557 724</u>

Järfälla 2020-.....-.....



Bent Ingemann



Lars-Erik Edemyr



Gun Stråth



Per Jönsson



Håkan Östman



Liisa Paulsson

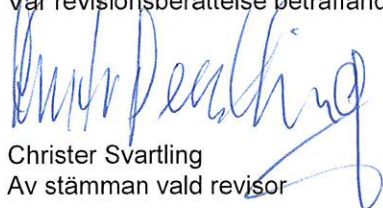


Shiva Singh



Daniel Asker

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-09.



Christer Svartling  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspnäs för år 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Revisorens 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 revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

90.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Aspenäs för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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.

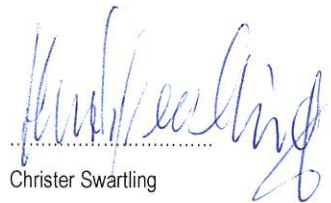
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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 9 / 3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Christer Swartling

Av föreningen vald revisor