



ÅRSREDOVISNING
2014
HSB Brf Aspen



HSB har tilldelat bostadsrättsföreningen

HSB Brf Aspen i Märsta

CERTIFIKAT

för att den uppfyller HSB:s krav för HSB Certifiering

Information till medlemmarna

Långsiktig underhållsplanering

Långsiktig ekonomisk planering

Styrelsens kunskaper

Certifieringsrevision

Bostadsrättsföreningen är certifierad år 2014
Certifikatet är giltigt till 2016-06-01

Örebro 9 juni 2014
BoRevision AB

Christina Cederlöf
av HSB Riksförbund
godkänd certifieringsrevisor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Aspen i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Ekill 1:5 som byggdes år 1972.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår sedan 2013 även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 195 lägenheter har under året 28 st överlåtits till ett genomsnittspris av 19.496 kr/kvm.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 30 trapphus med adresserna Ekill gårdsväg 10-68 samt gemensamhetslokalen Pumpen.

Lägenheter (bostadsrätt)	195 st, 13.865 kvm
Lokaler och förråd:	5 st
Garage:	128 st, (kalla)
P-platser:	105 st, avgiftsbelagda för boende
	10 st, avgiftsbelagda gästparkeringar inkl. handikappsplats
	3 st, husvagnsplatser

Övriga kommentarer

I föreningen finns bastu, gym samt en gemensamhetslokal att hyra.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband (Bredbandsbolaget och Comhem).

Fr o m 2010-04-01 ansluts lägenheter som överlåtes till bredbandsuppkopplingen och månadskostnaden påförs lägenhetsavin.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls den 24 mars 2014. På stämman deltog 47 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 247 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem. Under 2014 har även styrelsen haft två informationsmöten för övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2014

Lars Keding	ordförande
Ann-Chatrine Hellberg	sekreterare
Inger Fernqvist	vice sekreterare och organisatör för fritids- och studieverksamheten
Roland Bergkvist	ledamot
Bo Albrektsson	HSB Arlandas representant

Suppleanter

Tobias Blecher	vice ordförande
Tommy Loos	suppleant
Lena Sporre	HSB Arlandas representant

Vid stämman 2015 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Ann-Chatrine Hellberg och Inger Fernqvist samt suppleanten Tommy Loos.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Connilie Åkerblad samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Keding, Tobias Blecher, Ann-Chatrine Hellberg och Inger Fernqvist, två i förening.

Representanter vid HSB Arlandas föreningsstämma

Föreningens representant vid HSB Arlandas stämma har varit Lars Keding med Tobias Blecher som ersättare.

Valberedning

Dan Ståhl och Mariusz Buczynski har utgjort valberedning, med Buczynski som sammankallande.

Fritidskommitté

Till fritidskommitté valdes Annelie Tunner, Inger Fernqvist, Tina Karlsson och Mariusz Buczynski.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 65.000 kr och till den förtroendevalde revisorn med 5.000 kronor. Sammanträdesersättning utbetalas enligt Sigtuna kommuns regler för kommunalt förtroendevalda. Ersättningen är för närvarande 500 kr för den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. 75 % av detta till suppleanterna. Faktiskt förlorad arbetsförtjänst skall ersättas. Timersättning för dem som utför extra arbeten (vicevärdar) utgår med 180 kr/tim. Stämman beslutade också att valberedningen ska ha ett arvode om 4 500 kr.

Förvaltning

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Aspen. Lena Sporre har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal. Tage Larsson och Roland Bergkvist har varit ansvariga för en del sysslor.

Klimatavtal

Föreningen har under 2009 undertecknat HSB Klimatavtal för bostadsrättsföreningar. Genom avtalet förbinder sig bostadsrättsföreningen att följa målen om utsläpp av koldioxidekvivalenter och övriga åtaganden som anges i HSB Klimatavtal.

Grannsamverkan

Föreningen arbetar sedan 2011 aktivt med grannsamverkan.

Övrigt

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansiär till en bilburen trygghetsvaktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Aspen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsvaktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Ekonomi**Resultat och ställning**

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning kkr	10 058	9 876	9 568	9 294	9 032
Rörelseresultat kkr	-791	-4 647	2 106	2 079	1 356
Resultat efter finansiella poster kkr	-1 121	-4 843	1 857	1 682	905
Balansomslutning kkr	22 036	23 194	27 876	26 415	25 333
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	676	662	642	624	612
Fond för yttre underhåll, kkr	4 500	9 400	7 400	5 800	4 900

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årets underhåll och investeringar 2014

- Relining av avloppsledningar.
- Takrenovering.
- Bakdörrarna.
- Fortsatta trädgårds- och markarbeten.

Aktiviteter 2014

- Vårstädning med grill o knyt som avslutning på kvällen.
- Konsthantverk i Pumpen (okt).
- Julmarknad i Pumpen (nov).
- Loppis i Pumpen (dec).
- Adventskaffe med tillbehör (dec).
- Herrbastu på fredagar.
- Aspbladet.
- Grannsamverkan.

HSB Certifiering 2014

HSB Brf Aspen är sedan 2014 certifierad enligt HSBs regelverk.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2015 med 2 % till i genomsnitt 689 kr/kvm och år.

Avgiften för internet sänktes med 15 kr/mån till 170 kr/mån.

Månadsavgifterna höjdes även den 1 januari 2014 med 2 %.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2015

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på + 222 kkr. I budgeten inryms periodiskt underhåll och underhållsfondering enligt uppdaterad underhållsplan. Budgeten kan komma att revideras p g a osäkerhet med slutkostnaden för takrenoveringen samt om/när individuell mätning av el påbörjas.

Framtida underhåll 2015

- Fortsatt takrenovering.
- Relining till samlingsledning samt byte av friliggande ledningar under husen.
- Uppgradering av elen till 3-fas samt införande av individuell mätning och debitering av hushållsel.
- Byte av portar.
- OVK-besiktning.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	88 717,65
Årets resultat	- 1 121 123,36
	- 1 032 405,71

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från fond för yttre underhåll	- 1 100 000,00
Balanserat resultat	67 594,29
	- 1 032 405,71

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Årets uttag ur underhållsfonden sker alltså genom föreslagen resultatdisposition. Styrelsens förslag om uttag ur yttre underhållsfonden av 1.100.000 kronor medför att fonden minskar till 3.400.000 kronor.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



Resultaträkning (kr)		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	10 058 324,00	9 876 091,00
<u>Rörelsekostnader</u>			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2 o 3	-9 984 758,16	-13 630 393,65
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-179 113,00	-192 045,00
Avskrivningar		-685 130,00	-701 130,00
Summa rörelsekostnader		-10 849 001,16	-14 523 568,65
Rörelseresultat		-790 677,16	-4 647 477,65
Ränteintäkter och liknande resultatposter		132 080,80	287 913,03
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 527,00	-483 605,00
Årets resultat		-1 121 123,36	-4 843 169,62

np

Balansräkning (kr)**2014-12-31****2013-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 5	14 507 011,00	15 192 141,00
Summa materiella anläggningstillgångar		14 507 011,00	15 192 141,00

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	97 500,00	97 500,00
Summa finansiella anläggningstillgångar		97 500,00	97 500,00

Summa anläggningstillgångar		14 604 511,00	15 289 641,00
------------------------------------	--	----------------------	----------------------

OmsättningstillgångarKortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		4 426,00	24 651,00
Övriga fordringar	Not 7	947 686,97	514 374,33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	245 420,00	261 928,00
Summa kortfristiga fordringar		1 197 532,97	800 953,33

Kassa och bank	Not 9	6 234 119,50	7 103 327,70
----------------	-------	--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar		7 431 652,47	7 904 281,03
------------------------------------	--	---------------------	---------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		22 036 163,47	23 193 922,03
-------------------------	--	----------------------	----------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDERBundet eget kapital

Insatser	Not 10	1 224 500,00	1 224 500,00
Fond för yttre underhåll		4 500 000,00	9 400 000,00
Summa bundet eget kapital		5 724 500,00	10 624 500,00

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 10	88 717,65	31 887,27
Årets resultat		-1 121 123,36	-4 843 169,62
Summa fritt eget kapital		-1 032 405,71	-4 811 282,35

Summa eget kapital		4 692 094,29	5 813 217,65
---------------------------	--	---------------------	---------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	13 485 016,00	13 885 016,00
Summa långfristiga skulder		13 485 016,00	13 885 016,00

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 163 878,13	962 447,00
Övriga skulder	Not 12	1 421 743,00	1 330 778,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 273 432,05	1 202 463,38
Summa kortfristiga skulder		3 859 053,18	3 495 688,38

Summa skulder		17 344 069,18	17 380 704,38
----------------------	--	----------------------	----------------------

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		22 036 163,47	23 193 922,03
---------------------------------------	--	----------------------	----------------------

Ställda säkerheter för skulder

till kreditinstitut		20 809 000,00	20 809 000,00
---------------------	--	---------------	---------------

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

P

Tilläggsupplysningar**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).
Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 50 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2
Tillkommande utgifter	5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 133 tkr.

Not 1

Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	9 368 148,00	9 184 692,00
Hyror lokaler	5 460,00	5 040,00
Hyror garage	514 560,00	514 560,00
Hyror P-platser	105 825,00	102 780,00
Internet	320 050,00	308 025,00
Övriga intäkter	34 098,00	45 365,00
Brutto	10 348 141,00	10 160 462,00
Avsättning till fond för inre underhåll	-277 300,00	-277 301,00
Hysesbortfall garage, p-platser	-12 517,00	-7 070,00
Summa	10 058 324,00	9 876 091,00

Noter**Not 2****Drift- och fastighetskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Försäkringar	132 926,00	127 507,00
Förvaltningsarvode, HSB	232 356,00	230 320,00
Revision, extern	13 876,00	18 977,00
Renhållning	280 861,00	325 920,00
Fastighetsskötsel	835 985,00	844 040,00
Uppvärmning	1 301 201,00	1 490 795,00
VA-avgifter	338 379,00	328 222,00
El	1 216 178,66	1 246 789,65
Föreningsavgifter	57 625,00	57 625,00
Tele och kontorskostnader	4 315,00	12 042,00
Fritidsverksamhet, studier	21 797,00	47 148,50
Kabel-TV-avgifter	129 364,00	126 607,00
Internetkostnader	294 250,00	294 000,00
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	280 885,00	279 520,00
Diverse kostnader	12 797,00	19 146,50
Summa	5 152 795,66	5 448 659,65

Not 3**Underhåll**

Underhåll, löpande	343 632,50	322 875,00
Underhåll, periodiskt	4 488 330,00	7 858 859,00
Summa	4 831 962,50	8 181 734,00

Not 4**Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har endast timanställda av mindre omfattning

Arvoden förtroendevalda	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvode, fast	65 000,00	65 000,00
Sammanträdesersättning	41 194,00	30 546,00
Övrigt arvode	12 800,00	18 124,00
HSB-ledamot	8 312,00	5 786,00
Revisionsarvode	5 500,00	5 500,00
Timersättning vicevärdar	14 400,00	29 040,00
Semesterersättning	3 038,00	2 769,00
Arbetsgivaravgifter	28 869,00	35 280,00
Summa	179 113,00	192 045,00

Not 5**Byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheten Ekilla 1:5 i Märsta.

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 470 000,00	16 470 000,00
Ombyggnad, balkonger	4 320 000,00	4 320 000,00
Ombyggnader, övriga	676 648,00	676 648,00
Nybyggnad garage och p-platser	3 114 600,00	3 114 600,00
Mark	1 338 370,00	1 338 370,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 919 618,00	25 919 618,00

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående avskrivningar byggnader	6 204 989,00	5 875 589,00
Ingående avskrivningar ombyggnader	3 276 648,00	3 060 648,00
Ingående avskrivning nybyggnad	1 245 840,00	1 090 110,00
Årets avskrivningar byggnader	329 400,00	329 400,00
Årets avskrivningar ombyggnader	200 000,00	216 000,00
Årets avskrivning nybyggnad	155 730,00	155 730,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	11 412 607,00	10 727 477,00
Utgående redovisat värde	14 507 011,00	15 192 141,00
Bokförda värden byggnader	9 935 611,00	10 265 011,00
Bokförda värden ombyggnader	1 520 000,00	1 720 000,00
Bokförda värden nybyggnad	1 713 030,00	1 868 760,00
Bokförda värden mark	1 338 370,00	1 338 370,00

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 98 357 000 kr. Värdeår 1972.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	66 000 000	28 000 000	94 000 000
Lokaler	2 057 000	2 300 000	4 357 000
Summa	68 057 000	30 300 000	98 357 000

Not 6

Övriga långfristiga värdepappersinnehav	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Andelar i HSB Arlanda	97 500,00	97 500,00

Not 7

Övriga fordringar	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Klientmedelskonto, HSB	931 897,97	477 379,33
Skattefordran	10 571,00	8 515,00
Skattekonto	5 218,00	5 011,00
Övriga fordringar	0,00	23 469,00
Summa	947 686,97	514 374,33

Not 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kabel-TV, första kvartalet	32 723,00	32 341,00
Bredbandsbolaget	73 125,00	73 125,00
Prognosstyrning	0,00	23 536,00
Försäkringspremie	139 572,00	132 926,00
Summa	245 420,00	261 928,00

Not 9

Kassa och bank	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Handkassa	2 000,00	2 000,00
Resurs Bank	6 232 119,50	7 101 327,70
Summa	6 234 119,50	7 103 327,70

Not 10**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående kapital	1 224 500	9 400 000	31 887,27	-4 843 169,62
Vinstdisp.enl. stämmobeslut		-4 900 000	56 830,38	4 843 169,62
Årets resultat				-1 121 123,36
Belopp vid årets slut	1 224 500	4 500 000	88 717,65	-1 121 123,36

Not 11**Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Bundet till	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,40%	2016-07-30	4 000 000	4 100 000
Swedbank	3,63%	2015-06-11	3 010 000	3 110 000
SBAB	3,59%	2015-12-04	3 900 000	4 000 000
Stadshypotek	2,35%	2018-06-30	2 575 016	2 675 016
Summa			13 485 016	13 885 016

Årets amortering uppgick till 400 kkr. För de kommande 5 åren beräknas 2 000 kkr amorteras.

Not 12

Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Avdragen skatt	0,00	2 599,00
Fond för inre underhåll	1 421 743,00	1 328 179,00
Summa	1 421 743,00	1 330 778,00

Not 13**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Fortum Värme, dec	201 398,00	189 519,00
Ber. revisionskostnader, BoRevision	13 778,00	18 967,00
Ber. upplupen elkostnad	133 713,05	140 297,38
Ber. upplupna räntekostnader	29 613,00	33 415,00
Upplupna arvoden inkl avgifter	5 914,00	40 740,00
Förutbetalda avgifter och hyror	886 629,00	778 330,00
Övriga upplupna kostnader	2 387,00	1 195,00
Summa	1 273 432,05	1 202 463,38

Märsta 2015-01-29


Lars Keding

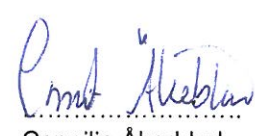

Ann-Chatrine Hellberg

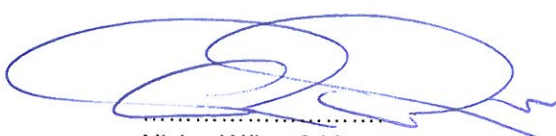

Inger Fernqvist


Roland Bergkvist


Bo Albrektsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-02-03


Connilie Åkerblad
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Aspen i Märsta, org.nr. 714800-2756

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Aspen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Märsta den 3/2 2015



Connie Åkerblad
Av föreningen vald
revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Verksamhetsplanering

för

HSB Brf Aspen i Märsta

År 2015-2019



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för medlemmarna!	3
Planerat underhåll och nyinvesteringar	4
Antagen kostnadsutveckling	5
Planerade månadsavgifter	6
Uppföljning	7
Information till medlemmarna och påskrifter	8
Certifieringsrevisorns utlåtande	9

Öppnar dörren för medlemmarna!



I en HSB-certifierad bostadsrättsförening ger styrelsen viktig information, skriftligt, till medlemmarna. För att kunna redovisa styrelsens planering av ekonomi och förvaltning görs en genomarbetad underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom genomgår styrelsen ett kunskapsprov inom områdena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under året och hur det ekonomiska läget är på bokföringsårets sista dag. I en certifierad förening lämnar styrelsen:

Skriftlig information om planerat underhåll

- Aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

- Aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

- En oberoende professionell revisor kontrollerar styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

Planerade underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader de närmaste 5 åren för underhåll och nyinvesteringar som ska finansieras (betalas) med egna fondmedel och vid behov nya lån (endast åtgärder där kostnaden beräknas överstiga 500 000 kronor redovisas)

År	Större underhåll under respektive år	Kostnad i kr
2015	Byte av entrédörrar	1 148 000
2015	Takbeläggning	1 000 000
2015	Relining till samlingsledning samt byte av friliggande ledning under husen *	1 600 000
2015	Enhetsmätning el och uppgradering till 3-fas *	2 000 000
2016	Byte av mjukfogar på fasader	899 000
2016	Målning av balkongkonsoler	702 000
2017	Lekutrustning	702 000
2017	Målning av trapphus	1 159 000

* Utredningar pågår.

Totalt beräknade periodiska underhållskostnader fördelat per år samt uppräknade med 2 % från 2015:

2015	6 261 000 kronor
2016	2 190 000 kronor
2017	2 398 000 kronor
2018	460 000 kronor
2019	393 000 kronor

Beräknat behov av nya lån de närmaste 5 åren

År	Lånebehov respektive år	Kr
	Ingen nyupplåning (2015-2019)	

Uppgifter om underhållsplaneringen

Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av områdesförvaltaren.

Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor

	2015	2016	2017	2018	2019
Låneränta	3,25 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %

Uppskattade kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2015	2016	2017	2018	2019
Generella kostnadsökningar	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Uppvärmning (fjärrvärme)	0 %	1 %	1 %	1 %	1 %
El	1 %	1 %	1 %	10 %	1 %
VA-avgifter	0 %	5 %	0 %	5 %	0 %
Renhållning	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Försäkringspremier	10 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Kommunal fastighetsavgift	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Uppskattade ränteintäkter på sparade pengar

Inlåningskonto / placering	2015	2016	2017	2018	2019
Inlåningsränta/placeringsränta	1,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- HSB Arlanda har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2015	2016	2017	2018	2019
Avgiftsförändringar *	2 %	0 %	0 %	0 %	2 %

* Månadsavgifterna kommer att sänkas om och när individuell mätning och debitering av el genomförs.

I certifieringen ingår en uppföljningsprocess, som inleds år 2.

Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Takbeläggning	T	Pågår – akut behov
Enhetsmätning el samt 3-fas	Tillk	Energibesparande
Lekutrustning	S	Framflyttat 3 år till 2017
Målning av trapphus	S	Framflyttat 2 år till 2017

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1972	195	13 865 kvm	

Information till medlemmarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Majoriteten av ordinarie styrelseledamöter har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar.

Följande information skall lämnas till medlemmarna

Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.

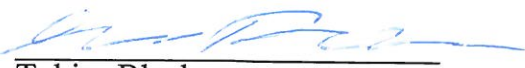
Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

Informationsmöte utöver föreningsstämma hålls årligen.

Märsta 2015-01-29

HSB Bostadsrättsförening Aspen i Märsta


Lars Keding
Ordförande


Tobias Blecher
Vice ordförande

Certifieringsutlåtande

Certifieringsutlåtande sätts **alltid** in efter verksamhetsplaneringen.

När det finns ett färskt utlåtande läggs det naturligtvis in.

De år det inte finns ett färskt utlåtande läggs det ett år gamla utlåtandet in.



Till styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening Aspen i Märsta

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget samt
- Prognos

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda, se nedan

Föreningens flerårsprognos är upprättad enligt de redovisningsregler som gäller räkenskapsåret 2013. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från den upprättade femårsprognosen.

Föreningens likviditet ökar under prognosperioden, styrelsen bör fundera på om föreningen ska öka amorteringstakten på sina lån.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse, se dock ovan om det nya K-regelverket.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Örebro 2014-02-28

BoRevision AB

Christina Cederlöf