

Årsredovisning för

HSB Brf Aspen i Märsta

714800-2756

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Aspen i Märsta, 714800-2756, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Ekilla 1:5 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1972. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 47 442 m². Taxeringsvärdet är 164 088 tkr, varav byggnadsvärdet är 120 178 tkr och markvärdet 43 910 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Protector Forsikring ASA. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

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

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	195	13865
Lokaler (ink förråd)	31	
Kallgarage	128	
Bilplatser	108	
Gästparkering	10	
Husvagnsplatser	4	
		<hr/>
		13 865

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.

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm 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.

Roland Bergkvist, Tommy Loos och Lars-Erik Hoverberg har varit ansvariga för en del sysslor.

Föreningen arbetar sedan 2011 aktivt med grannsamverkan.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Erik Hoverberg

Tommy Loos

Sarah Nilsson

Emma Kallioniemi

Roland Bergkvist

Lars Carlsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

vice sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Gun-Britt Wesslund

Maria Sturland

Lena Sporre

HSB-suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Sarah Nilsson och Roland Bergkvist samt bland suppleanterna Gun-Britt Wesslund och Maria Sturland

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars-Erik Hoverberg, Tommy Loos och Sarah Nilsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 244 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Aktiviteter 2019

- Herrbastu, fredagar
- Boule från april-september, måndag, tisdag, söndag
- Yoga i Pumpen, tisdagar
- September, surströmming för boende
- Oktober, infomöte i pumpen

Revisorer

Revisorer har varit Ragnar Gedeberg med Mikael Starström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Tage Nordllund, Mariusz Buczynski och Stefan Sandberg med Tage Nordllund som sammankallande.

HSB fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Lars-Erik Hoverberg

Roland Bergkvist

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	11 076	11 064	10 760	10 209	10 227
Årets resultat, tkr	2 110	1 384	1 492	-996	-2 297
Fond för yttre underhåll, tkr	83	360	-	1 100	3 400
Belåning, kr/kvm totalyta	684	704	1 149	917	944
Räntekänslighet*	1	-	-	-	-
Soliditet, %	32	24	13	8	13
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	681	668	668	655	689
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	323	-	-	-	-

*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.

***Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutningen). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör inte vara under noll, i vilket fall redovisat eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 224 500	360 486	1 305 676	1 383 839
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-277 530	1 661 369	-1 383 839
Årets resultat				2 109 551
	1 224 500	82 956	2 967 045	2 109 551

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningen årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 70 000 kr och till den förtroendevalde revisorn med 6 000 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 utgår med 180 kr/tim. Stämman beslutade också att valberedningen ska ha ett arvode om 4 500 kr.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 7 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll och investeringar 2019

- Injustering av värme.
- Nya fönster vid bakongerna 180, ej i 1:orna.

Överlåtelser

Av föreningens 195 bostadslägenheter har 22 st överlåtits under året. I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva.

Budget för nästa räkenskapsår

Avgiften för internet är oförändrat 170 kr/mån.

Höjning av månadsavgifterna kommer att ske 2020-01-01 med 2%.

Planerade underhåll och investeringar

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

Underhåll 2020 och kommande år

- Låssystem.
- EcoGuard innergivare samt rörtempgivare.
- Takfläktar.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	2 967 045
Årets resultat	2 109 551
	<hr/> 5 076 596
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	5 076 596
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 681 065
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-3 000 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 3 757 661
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	82 956
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 318 935
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 1 401 891

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 076 292	11 063 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 242 125	-5 797 995
Planerat underhåll	4	-1 681 065	-2 754 530
Övriga externa kostnader		-53 670	-2 032
Personalkostnader	5	-189 089	-220 981
Avskrivningar	6	-681 207	-685 132
Summa rörelsekostnader		-8 847 156	-9 460 670
Rörelseresultat		2 229 136	1 602 934
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 696	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-125 281	-219 553
Summa finansiella poster		-119 585	-219 095
Årets resultat		2 109 551	1 383 839

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	9	9 746 912	10 428 119
Mark		1 338 370	1 338 370
		<u>11 085 282</u>	<u>11 766 489</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 085 782</u>	<u>11 766 989</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 131	43 159
Avräkningskonto HSB		6 940 016	3 771 286
Övriga fordringar	11	28 981	50 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	371 944	91 136
		<u>7 357 072</u>	<u>3 956 418</u>
Kassa och bank	13	1 841 995	1 762 936
Summa omsättningstillgångar		<u>9 199 067</u>	<u>5 719 354</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 284 849</u>	<u>17 486 343</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 224 500	1 224 500
Fond för yttre underhåll		82 956	360 486
		<u>1 307 456</u>	<u>1 584 986</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 967 045	1 305 676
Årets resultat		2 109 551	1 383 839
		<u>5 076 596</u>	<u>2 689 515</u>
Summa eget kapital		<u>6 384 052</u>	<u>4 274 501</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	9 185 000	9 460 000
		<u>9 185 000</u>	<u>9 460 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	300 000	300 000
Leverantörsskulder		1 127 133	462 875
Skatteskulder		34 243	25 097
Övriga skulder	16	1 988 490	1 979 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 265 931	984 365
		<u>4 715 797</u>	<u>3 751 842</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 284 849</u>	<u>17 486 343</u>

3

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 109 551	1 383 839
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	681 207	685 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>2 790 758</u>	<u>2 068 971</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-231 924	221 976
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	963 955	-675 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 522 789	1 615 831
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-275 000	-6 475 016
Sålda värdepapper		97 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 000	-6 378 016
Årets kassaflöde	3 247 789	-4 762 185
Likvida medel vid årets början	<u>5 534 222</u>	<u>10 296 407</u>
Likvida medel vid årets slut	8 782 011	5 534 222
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	6 940 016	3 771 286
Kassa och bank	1 841 995	1 762 936
	<u>8 782 011</u>	<u>5 534 222</u>

40

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 50 år från färdigställandetiden.

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).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	2,00	2046
Ombyggnader	Linjär	5,00	2022 samt 2025

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 3 525 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 0 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	9 445 152	9 259 668
Hysesintäkter lokaler	35 428	12 448
Hysesintäkter garage och p-platser	655 700	695 369
Försäkringsersättning	20 900	195 360
Intäkter el	729 273	741 700
Bredband	333 030	-
Övriga intäkter	134 109	436 356
	11 353 592	11 340 901
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-277 299	-277 297
	11 076 292	11 063 604

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	937 416	903 272
Löpande underhåll	336 561	283 163
El	1 075 835	1 099 821
Uppvärmning	1 466 970	1 504 219
Vatten	405 892	293 439
Sophämtning	279 361	388 795
Fastighetsförsäkring	164 523	161 515
Städning	42 202	46 599
Förvaltningskostnader	547 913	335 516
Extern revision	16 500	16 000
Kabel-TV	70 568	363 380
Bredband	294 375	-
Fastighetsskatt	329 395	310 945
Vinterskötsel	90 252	-
Övrig drift	184 362	91 331
	6 242 125	5 797 995

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	113 408
Utfört underhåll installationer	-	694 018
Utfört underhåll huskropp utvändigt	1 318 638	737 370
Utfört underhåll mark	-	55 340
Utfört underhåll övrigt	362 427	1 154 394
	1 681 065	2 754 530

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
<i>Föreningen har inte haft några anställda under året</i>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	70 000	101 339
Mötesarvode	36 990	3 002
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	3 400	-
Arvode föreningsvald revisor	4 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	33 720	7 800
Utbildning och konferenser	10 000	23 750
Löner till anställda	-	45 360
Sociala kostnader	30 979	33 730
	189 089	220 981

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	681 207	685 132
	681 207	685 132

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 276	458
Övriga ränteintäkter	420	-
	5 696	458

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	120 622	210 216
Övriga räntekostnader	4 659	9 337
	125 281	219 553

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	24 581 248	24 581 248
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	24 581 248	24 581 248
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 153 129	-13 467 997
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-681 207	-685 132
	-14 834 336	-14 153 129
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	9 746 912	10 428 119
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	118 000 000	90 000 000
Byggnader - lokaler	2 178 000	2 033 000
	120 178 000	92 033 000
Mark - bostäder	40 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	3 910 000	2 990 000
	43 910 000	35 990 000
Summa taxeringsvärde	164 088 000	128 023 000

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och fonder	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	28 981	28 981
Övriga kortfristiga fordringar	-	21 856
	<u>28 981</u>	<u>50 837</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	90 773	17 636
Fastighetsförsäkring	263 006	-
Övrigt	18 165	73 500
	<u>371 944</u>	<u>91 136</u>

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 268	5 589
Swedbank	1 836 727	1 757 347
	<u>1 841 995</u>	<u>1 762 936</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	214732962863	1,21	2020-07-30	3 525 000	3 625 000
Stadshypotek	66242	1,39	2022-12-01	3 425 000	3 525 000
Swedbank	2750222065	1,07	2021-03-25	2 535 000	2 610 000
				<u>9 485 000</u>	<u>9 760 000</u>

Nästa års beräknade amortering	-300 000	-300 000
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 185 000	9 460 000
---	------------------	------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 985 000	8 260 000
---	-----------	-----------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	20 890 000	20 890 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>20 890 000</u>	<u>20 890 000</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	300 000	300 000
	<u>300 000</u>	<u>300 000</u>

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	-	36 129
Arbetsgivaravgift	-	25 810
Inre fond	1 988 490	1 870 364
Övriga kortfristiga skulder	-	47 202
	<u>1 988 490</u>	<u>1 979 505</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	882 093	466 640
Upplupna räntekostnader	13 664	10 328
Upplupen el	107 703	103 295
Upplupen värme	182 221	192 155
Upplupen sophämtning	-	87 007
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 250	124 940
	<u>1 265 931</u>	<u>984 365</u>

Märsta 2020-⁰⁴-²¹.....



Lars-Erik Hoverberg


Tommy Loos

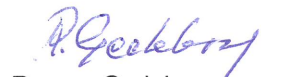

Sarah Nilsson


Emma Kallioniemi


Roland Bergkvist


Lars Carlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-⁰⁵-⁰⁷.....


Ragnar Gedeberg
Av stämman vald revisor


BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor
Niclas Wärenfeldt

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspen i Märsta för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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.

Upplysning 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 revisionsssed 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 Aspen i Märsta för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Märsta den 7/5-2020


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ragnar Gedeborg
Av föreningen vald revisor