



Foto Tomas Mäklarbyrå

Årsredovisning 2018

Brf Aspsätra 1
Org. 769618-2190

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress: Aspsätravägen 21, 127 37 Skärholmen

Mail: aspbrf1@hotmail.com

www.brfaspsatra1.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 registrerades 2008-01-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-10-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-17. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt till bostadsrättshavare och föreningens hyresgäster mot avgift tillhandahålla garage och parkeringsplatser på föreningens mark.

Föreningens fastighet, Aspsätra 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-10-31.

Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus på adress Aspsätravägen 3-33. Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1965.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 227 kvm, varav 9 166 kvm utgör lägenhetsyta och 61 kvm lokalyta. I föreningen finns 121 parkeringsplatser, 20 garage och 6 p-platser upplåtna som avgiftsbelagd gästparkering. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatserna.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
79 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 103 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

En lägenhet nyttjas som föreningslokal.

Försäkring för byggnaden har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår inte tilläggsförsäkring för bostadsrätter utan denna försäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Föreningen har för fastighetens förvaltning, dagliga drift och skötsel följande avtal:

Administration och ekonomisk förvaltning
Förvaltning i Östersund AB
Fastighetsskötsel
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entreprenör AB Sättra
Arbetspartner i Stockholm AB
El och fjärrvärme
Fortum AB
Ellevio AB
Vatten
Stockholm Vatten och Avlopp
Sophämtning
Hans Andersson Recycling
Stockholm Vatten och Avlopp
Kabel-TV
Com Hem AB
Parkeringsbevakning
Estate Parkering AB

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.



Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2009-2010
Elrevision	2009-2010
Fönsterbyte	2012
Bottenavloppsbyte	2012-2014
Byte, frånluftsfläktar	2013
Byte, trappbelysning	2013
Installation av låssystem	2014
Byte till LED-lampor gård & parkering	2014
Renoverat två hyreslägenheter	2015
Målat trapphus port 33	2015
Byte & renovering branddörrar	2015
Fortsatt renovering hyreslägenheter	2016
Föreningslokal, ombyggnation	2016
Påbörjad radonmätning, fortsätter under 2017	2016
Takomläggning	2017

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 146 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 144. Under året har 11 överlåtelse skett och inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo Fogelberg	ledamot/ordf.
Samir Skhayri	ledamot/vice ordf.
Sanna Everskog	ledamot/sekr.
Christina Bergström	ledamot
Hans Selin	ledamot
Hans Nylund	suppleant
Benny Larsson	suppleant
Iliriana Hermansson	suppleant

Till **auktoriserad revisor** har Monica Hedberg, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts, och som förtroendevald revisor Ove Pettersson.

Valberedningen består av Linda Senghore och Marie Sule, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under vintern 2017/2018 invaderades gård och garage av råttor. Under våren gjordes råttsanering och 10 digitala råttfällor har utplacerats.

Miljöförvaltningen i Stockholm konstaterade att de åtgärder som vidtagits för att ta bort radon i vissa källarutrymmen inte var tillräckliga och krävde ytterligare åtgärder. Fyra radonsugar har installerats.

Föreningen fick inte bygglov för ett permanent regnskydd vid grillplatsen. Föreningen har istället köpt ett segeldukstak, som sätts upp under maj – september. Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap ålade föreningen att göra en översyn av föreningens 6 skyddsrum. Skyddsrumsdörrarna har återmonterats och den utrustning som skall finnas i skyddsrummen förvaras nu i skyddsrummen alternativt i anslutning till skyddsrummen. Rörelsestyrd belysning har installerats.

Den obligatoriska besiktningen av ventilationssystemet som skall göras vart 6:e år gjordes under hösten. De fel och brister som upptäcktes kommer att åtgärdas i början av 2019.

Arbetet med att förnya gårdens planteringsytor påbörjades under hösten och fortsätter under våren 2019.

Föreningens resultat för år 2018 är 290 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -255 Kkr. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader under 2017 på grund av den takomläggningen som utfördes.

Föreningens räntekostnad har under året minskat på grund av att ett lån villkorsändrats med en lägre ränta som följd.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 999 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 1 289 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 289 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 079 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om föreningens likviditetsflöde.

I samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 januari 2019.

Efter räkenskapsårets utgång, i samband med villkorsändring av ett av föreningens lån valde föreningen att amortera ned lånet med 2 mkr.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Skadedjurssanering	195
Skyddsrumskontroll	311
OVK-besiktning	122
Förnyelse planteringsytor	124

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 972 Kkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Förnyelse planteringsytor	2019	300
Renovering bilparkering	2019	475
Reparation av husgrunder	2019	197

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 508 014	12 091 756	563 397	-1 828 384	-254 701	73 080 082
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			256 464	-256 464		
Balanseras i ny räkning				-254 701	254 701	
Årets resultat					290 308	290 308
Belopp vid årets utgång	62 508 014	12 091 756	819 861	-2 339 549	290 308	73 370 390

OK

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	6 885	6 676	6 397	6 336	6 273
Resultat efter finansiella poster, Kkr	290	-255	273	402	89
Soliditet, %	70,1	70,1	70,0	70,0	68,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	620	606	589	589	574
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 794	3 794	3 794	3 794	4 092
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 904	7 904	7 904	7 904	7 904
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,31	2,81	2,90	4,00	4,20
Fastighetens belåningsgrad, % **	31,3	31,0	31,1	30,8	32,6

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 339 549
Årets resultat	290 308
	-2 049 241
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	256 464
I ny räkning överföres	-2 305 705
	-2 049 241

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

OK

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 843 588	6 675 732
Övriga rörelseintäkter	3	41 500	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 885 088	6 675 732
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 334 245	-4 589 471
Övriga externa kostnader	5	-358 915	-373 033
Personalkostnader	6	-223 230	-167 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-999 334	-975 738
Summa rörelsens kostnader		-5 915 724	-6 106 020
Rörelseresultat		969 364	569 712
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15 853	17 238
Räntekostnader		-694 909	-841 651
Summa finansiella poster		-679 056	-824 413
Resultat efter finansiella poster		290 308	-254 701
Årets resultat		290 308	-254 701

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	95 996 357	96 850 151
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 640 025	1 400 590
Summa materiella anläggningstillgångar		97 636 382	98 250 741
Summa anläggningstillgångar		97 636 382	98 250 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		855	5 234
Övriga fordringar		25 837	25 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	141 638	172 635
Summa kortfristiga fordringar		168 330	203 706
Kassa och bank		6 803 947	5 724 878
Summa omsättningstillgångar		6 972 277	5 928 584
SUMMA TILLGÅNGAR		104 608 659	104 179 325

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

74 599 770

74 599 770

Fond för yttre underhåll

819 861

563 397

Summa bundet eget kapital

75 419 631

75 163 167

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 339 549

-1 828 384

Årets resultat

290 308

-254 701

Summa fritt eget kapital

-2 049 241

-2 083 085

Summa eget kapital

73 370 390

73 080 082

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

28 000 000

30 000 000

Summa långfristiga skulder

28 000 000

30 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

2 000 000

0

Leverantörsskulder

342 423

274 822

Aktuell skatteskuld

5 046

2 384

Övriga skulder

31 289

6 036

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

859 511

816 001

Summa kortfristiga skulder

3 238 269

1 099 243

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 608 659

104 179 325

OK

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseresultat	969 364	569 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	999 334	975 738
Erhållen ränta mm	15 853	17 238
Erlagd ränta	-694 909	-841 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 289 642	721 037
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 379	-4 739
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	30 997	37 065
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	67 601	104 995
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	71 425	6 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 464 044	864 896
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 100 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-384 975	-44 303
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-384 975	-1 144 303
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	-44 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-44 100
Förändring av likvida medel	1 079 069	-323 507
Likvida medel vid årets början	5 724 878	6 048 385
Likvida medel vid årets slut	6 803 947	5 724 878

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Inventarier/installationer	5-33 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

I enlighet med de nya stadgarna har avsättningen till yttre fonden ändrats från 0,1% till 0,3% från och med 2017.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter	4 905 264	4 795 020
	Hyresintäkter, bostäder	1 267 063	1 270 068
	Hyresintäkter, lokaler	77 319	77 888
	Hyresintäkter, p-platser	433 275	371 036
	Bredband internetanslutning	130 530	129 960
	Övriga hyresintäkter	30 137	31 760
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 843 588	6 675 732

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättning	37 000	0
	Övriga intäkter	4 500	0
	Summa övriga rörelseintäkter	41 500	0

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	406 272	329 317
	Reparationer/underhåll	618 996	601 377
	El	174 416	160 530
	Fjärrvärme	1 395 842	1 336 613
	Underhåll föreningslokal	0	24 750
	Vatten och avlopp	311 340	276 875
	Sophantering	147 481	128 391
	Städning	165 814	162 614
	Bredband/Kabel-TV	249 680	249 151
	Underhåll av huskropp utvändig	196 375	984 687
	Obligatorisk ventilationskontroll	121 825	0
	Snöröjning och sandning	69 938	70 760
	Fastighetsförsäkring	80 197	76 276
	Fastighetsskatt/avgift	176 657	173 995
	Övriga driftkostnader	219 412	14 136
	Summa driftkostnader	4 334 245	4 589 472

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningsarvode	174 252	170 398
	Konsultarvode	94 777	61 856
	Serviceavgift till brf-organisation	5 082	4 997
	Revisionsarvode	39 188	30 188
	Advokat- & rättegångskostnader	0	44 601
	Övriga externa kostnader	45 616	60 993
	Summa övriga externa kostnader	358 915	373 033

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	115 500	107 320
	Lön	65 175	29 100
	Arvode intern revisor	2 000	2 000
	Sociala avgifter	40 555	28 914
	Skattefri bilersättning	0	444
	Summa personalkostnader	223 230	167 778

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	103 520 389	102 420 389
	Inköp	0	1 100 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 520 389	103 520 389
	Ingående avskrivningar	-6 670 238	-5 823 767
	Årets avskrivningar	-853 794	-846 471
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 524 032	-6 670 238
	Utgående redovisat värde	95 996 357	96 850 151
	Redovisat värde byggnader	42 352 364	42 823 833
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 503 093	35 885 418
	Redovisat värde mark	18 140 900	18 140 900
	Summa redovisat värde	95 996 357	96 850 151
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	85 488 000	85 488 000
	varav byggnader:	57 934 000	57 934 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 067 090	2 022 787
	Inköp	384 975	44 303
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 452 065	2 067 090
	Ingående avskrivningar	-666 500	-537 233
	Årets avskrivningar	-145 540	-129 267
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-812 040	-666 500
	Utgående redovisat värde	1 640 025	1 400 590

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringspremie	66 574	66 574
	Ekonomisk förvaltning	0	43 563
	Övriga förutbetalda kostnader	75 064	62 498
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 638	172 635

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	28 000 000	30 000 000
	Summa långfristiga skulder	28 000 000	30 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypotek	2019-06-01	2,91		2 000 000
Stadshypotek	2019-03-01	1,63	2 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,35		1 000 000
Stadshypotek	2021-09-01	1,35		2 000 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,52		2 000 000
Stadshypotek	2028-09-01	2,08		10 000 000
Stadshypotek	2028-09-01	2,15		5 000 000
Stadshypotek	2019-09-26	0,58		5 000 000
Summa			2 000 000	30 000 000
Avgår kortfristig del				2 000 000
Summa långfristiga skulder				28 000 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	579 966	567 642
	Upplupna räntekostnader	21 858	17 365
	Upplupen fjärrvärmekostnad	186 112	196 534
	Övriga upplupna kostnader	71 575	34 460
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	859 511	816 001

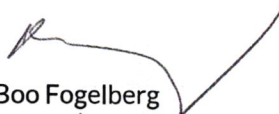
OK

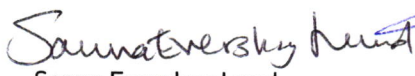
NOTER

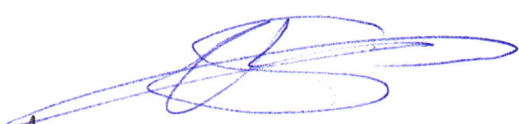
Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Skärholmen 2019- 03 -19


Boo Fogelberg


Sanna Everskog Lund

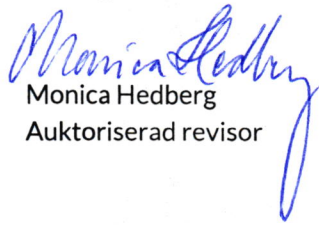

Samir Skhayri

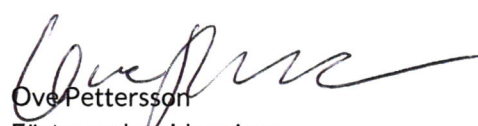

Hans Selin


Christina Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Monica Hedberg
Auktoriserad revisor


Ove Pettersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1, org.nr 769618-2190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aspsåtra 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

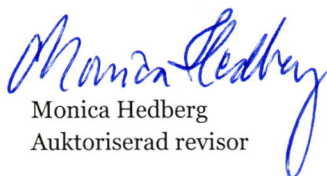
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2019



Monica Hedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1, org.nr.769618-2190

Jag har granskat årsbokslutet, förvaltningsberättelsen och styrelsemötesprotokoll för år 2018 i Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Som förtroendevald revisor ser jag som mitt huvudsakliga ansvar att granska styrelsearbetet. I huvudsak har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sätra den 1 maj 2019


Ove Pettersson