



Årsredovisning 2020

Brf Aspsätra 1

Org. 769618-2190

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Adress: Aspsåtravägen 21, 127 37 Skärholmen

Mail: aspbrf1@hotmail.com

www.brfaspsatra1.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.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 omfattar 3,08 ha, förvärvades 2008-10-31. På fastigheten finns fyra bostadshus med adress Aspsätravägen 3-33, två garagebyggnader och grovsoprum. Bostadshusen byggdes 1964-1965 och har värdeår 1965.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 227 kvm, varav 9166 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 104 upplåtna med bostadsrätt och 16 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

Simpleko AB

Fastighetsskötsel

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Entreprenör AB Sättra

Arbetspartner i Stockholm AB

Solbruden Trädgårdar AB

El och fjärrvärme

Fortum AB

Ellevio AB

Vatten

Stockholm Vatten och Avlopp

Sophämtning

Stockholm Vatten och Avlopp

Veolia RecyclingSolutions Sweden

Kabel-TV

Com Hem AB

Parkeringsbevakning

Estate Parkering AB

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2020 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, ombyggnad	2016
Radonsanering	2017-2019
Takomläggning	2018
Skadedjursbekämpning	2018
Skyddsrumskontroll	2018
OVK-besikning	2018-2019
Renovering i källarutrymmen	2018-2019
OVK-besikning	2019
Renovering innegården inkl. plateringsytor	2019
Led belysning i källarutrymmen	2019
Tvättstugan, nya torkskåp och mangel	2019
Energideklaration	2020
Underhållsplan 2020 - 2030	2020
Byte elkabel hus M och N	2020

Energiförbrukning Fastighetens energiförbrukning enligt energideklaration uppgår till 133kWh/m² och år.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 147 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11 Antalet medlemmar som utträtt under året är 13 Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 145. Under året har 10 överlåtelser skett

Vid lägenhetsöverlåtelser har köparen erlagt en överlåtelseavgift på 1 190 kr. Pantsättningsavgift har debiterats köparen med 479 kr.

FÖRENINGSTÄMMOR

Vid extra föreningsstämma 2020-01-14 valdes till valberedning Elsa Fogelberg, Andreas Leandroer och Björn Magnusson och med den sistnämnde som sammankallande.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 24 juni. Stämman genomfördes enligt lag om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor med förtidsröstning och utan fysisk närvaro av medlemmarna.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helena Moschos	ledamot/ordf.
Christina Bergström	ledamot
Jenny Prim	ledamot/sekr.
Hans Selin	ledamot
Nawroz Rostam	ledamot
Stefan Ledberg	suppleant
Benny Larsson	suppleant
Danijel Milenkovic	suppleant

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

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) gällande till 2024 har slutförts.
- Energideklaration gällande till 2030 har upprättats.
- Ny underhållsplan för fastigheten har upprättats . Avser tidsperioden 2020-2030.
- Upphandling av nytt bolag för kontroll av parkeringen f o m 1 jan. 2021.
- Byte elkabel mellan hus M och N.

Föreningens resultat för år 2020 är 909 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var 126 Kkr. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadsposter utöver avskrivningarna är fjärrvärme och räntor. Under året har amorterats 1 milj. kr och villkoren för ett lån omförhandlats. Genomsnittsräntan på upptagna lån är f. n. 1,6 %

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 1 064 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 1 165 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 973 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 496 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om föreningens likviditetsflöde.

I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 1,5% fr.o.m. 1 januari 2021.

Efter räkenskapsårets utgång har två hyresrätter överlåtits till bostadsrätter

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte trasig elkabel mellan hus M och N	306
Renovering av två hyreslägenheter inför försäljning	via EK

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 600 Kkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Målning utav trapphus	2021	400
Renovering tvättstuga	2021	200

AKK

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 822 088	13 177 682	529 982	-2 305 705	126 565	74 350 610
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			347 043	-347 043		
lanspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				126 565	-126 565	
Upplåtelser		-639 375				-639 375
Årets resultat					909 041	909 041
Belopp vid årets utgång	62 822 088	12 538 307	877 025	-2 526 183	909 041	74 620 276

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	7 088	6 988	6 885	6 397	6 336
Resultat efter finansiella poster, Kkr	909	127	290	-255	402
Soliditet, %	72,3	71,6	70,1	70,1	70,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	645	633	620	606	589
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 398	3 524	3 794	3 794	3 794
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 906	7 906	7 904	7 904	7 904
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,62	1,55	2,31	2,81	4,00
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,6	29,4	31,3	31,0	30,8

* 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	-2 526 183
Årets resultat	909 041
	-1 617 142
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	347 043
I ny räkning överföres	-1 964 185
	-1 617 142

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.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 067 892	6 979 943
Övriga rörelseintäkter	3	20 532	8 550
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 088 424	6 988 493
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 072 894	-4 743 652
Övriga externa kostnader	5	-439 799	-423 034
Personalkostnader	6	-169 856	-198 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 063 878	-1 038 758
Summa rörelsens kostnader		-5 746 427	-6 404 417
Rörelseresultat		1 341 997	584 076
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 950	14 227
Räntekostnader		-446 907	-471 738
Summa finansiella poster		-432 957	-457 511
Resultat efter finansiella poster		909 040	126 565
Årets resultat		909 040	126 565

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	94 288 769	95 142 563
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 653 927	1 864 011
Summa materiella anläggningstillgångar		95 942 696	97 006 574

Summa anläggningstillgångar

95 942 696

97 006 574

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		42 225	4 721
Övriga fordringar		25 837	25 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	193 179	188 727
Summa kortfristiga fordringar		261 241	219 285

Kassa och bank

7 050 874

6 554 319

Summa omsättningstillgångar

7 312 115

6 773 604

SUMMA TILLGÅNGAR

103 254 811

103 780 178

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

75 360 395

75 999 770

Fond för yttre underhåll

877 025

529 982

Summa bundet eget kapital

76 237 420

76 529 752

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-2 526 185

-2 305 705

Årets resultat

909 041

126 563

Summa fritt eget kapital

-1 617 144

-2 179 142

Summa eget kapital

74 620 276

74 350 610

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

19 000 000

27 000 000

Summa långfristiga skulder

19 000 000

27 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

8 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

680 523

497 255

Aktuell skatteskuld

2 507

11 816

Övriga skulder

15 934

20 913

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

935 571

899 584

Summa kortfristiga skulder

9 634 535

2 429 568

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

103 254 811

103 780 178

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 341 997	584 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 063 878	1 038 758
Erhållen ränta mm	13 950	14 227
Erlagd ränta	-446 907	-471 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 972 918	1 165 321
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-37 504	-3 866
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-4 452	-47 089
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	183 268	154 832
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	21 699	36 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 135 929	1 305 665
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-955 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-955 293
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	-639 375	1 400 000
Ändring skulder kreditinstitut	-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 639 375	-600 000
Förändring av likvida medel	496 555	-249 628
Likvida medel vid årets början	6 554 319	6 803 947
Likvida medel vid årets slut	7 050 874	6 554 319

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

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

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 1 429 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	2020	2019
	Årsavgifter	5 128 788	5 005 318
	Hyresintäkter, bostäder	1 237 736	1 304 570
	Hyresintäkter, lokaler	79 352	72 092
	Hyresintäkter, p-platser	439 728	408 554
	Bredband internetanslutning	129 770	130 815
	Övriga hyresintäkter	52 518	58 594
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	7 067 892	6 979 943

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga intäkter	20 532	8 550
	Summa övriga rörelseintäkter	20 532	8 550

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	540 821	972 263
	Reparationer/underhåll	617 777	713 639
	El	226 617	187 722
	Fjärrvärme	1 377 159	1 422 087
	Vatten och avlopp	327 553	311 246
	Sophantering	163 425	138 074
	Städning	163 694	167 817
	Bredband/Kabel-TV	251 635	250 798
	Underhåll av huskropp utvändig	9 375	9 375
	Obligatorisk ventilationskontroll	15 000	108 757
	Snöröjning och sandning	4 359	79 966
	Fastighetsförsäkring	81 754	80 299
	Fastighetsskatt/avgift	189 719	183 427
	Övriga driftkostnader	104 006	118 183
	Summa driftkostnader	4 072 894	4 743 652

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förvaltningsarvode	182 000	177 560
	Konsultarvode	159 489	40 863
	Serviceavgift till brf-organisation	5 184	5 142
	Revisionsarvode	49 475	24 188
	Advokat- & rättegångskostnader	0	62 413
	Övriga externa kostnader	43 651	112 868
	Summa övriga externa kostnader	439 799	423 034

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	118 000	119 000
	Lön	19 200	40 100
	Arvode intern revisor	2 000	2 000
	Sociala avgifter	30 656	37 873
	Summa personalkostnader	169 856	198 973

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	103 520 389	103 520 389
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 520 389	103 520 389
	Ingående avskrivningar	-8 377 826	-7 524 032
	Årets avskrivningar	-853 794	-853 794
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 231 620	-8 377 826
	Utgående redovisat värde	94 288 769	95 142 563
	Redovisat värde byggnader	41 409 426	41 880 895
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	34 738 443	35 120 768
	Redovisat värde mark	18 140 900	18 140 900
	Summa redovisat värde	94 288 769	95 142 563
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	115 681 000	115 681 000
	varav byggnader:	78 975 000	78 975 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 861 015	2 452 065
	Inköp	0	408 950
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 861 015	2 861 015
	Ingående avskrivningar	-997 004	-812 040
	Årets avskrivningar	-210 084	-184 964
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 207 088	-997 004
	Utgående redovisat värde	1 653 927	1 864 011
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremie	69 579	67 480
	Ekonomisk förvaltning	47 366	45 500
	Övriga förutbetalda kostnader	76 234	75 747
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 179	188 727

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Skulder till kreditinstitut	27 000 000	28 000 000
	Varav kortfristig del	-8 000 000	-1 000 000
	Summa långfristiga skulder	19 000 000	27 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek, 317638	2028-09-01	2,15		5 000 000
Stadshypotek, 313911	2028-09-01	2,08		10 000 000
Stadshypotek, 370854	2023-06-01	1,18		2 000 000
Stadshypotek, 451638	2021-09-28	0,53		5 000 000
Stadshypotek, 182498	2021-09-01	1,35		2 000 000
Stadshypotek, 182497	2021-09-01	1,35		1 000 000
Stadshypotek, 245294	2022-09-01	1,52		2 000 000
Summa			0	27 000 000
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-8 000 000
Summa långfristiga skulder				19 000 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	605 325	568 062
	Upplupna räntekostnader	21 205	21 181
	Upplupen fjärrvärmekostnad	176 755	182 544
	Övriga upplupna kostnader	132 286	127 797
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	935 571	899 584

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Not 13 Bokslutsrapport

Den pågående coronapandemin har medfört att årets föreningsstämma genomfördes med poströstning utan fysisk närvaro av medlemmarna och alla övriga medlemsaktiviteter har inställts. Föreningen har, genom att upplåtit föreningslokalen till säkra veckoträffar för gårdens pensionärer, försökt medverka till att bryta den isolering pandemin medfört för många. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Skärholmen 2021-04-20



Helena Moschos

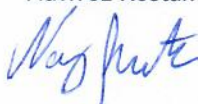


Christina Bergström



Jenny Prim

Nawroz Rostam



Hans-Olof Selin



Våra revisionsberättelser har lämnats den 2021.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Monica Hedberg
Auktoriserad revisor



Ove Pettersson
Förtroendevald revisor

3/5
2021

22/4-21

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 2020.

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 2020 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 eventuella 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 Aspsätra 1 för år 2020 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:

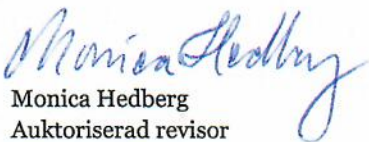
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 maj 2021


Monica Hedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsbokslutet, förvaltningsberättelsen och styrelsemötesprotokoll för år 2020 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.

Hasselö den 22 april 2021


Ove Pettersson