Årsredovisning för

HSB Brf Aspnäs i Järfälla

713200-0048

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

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

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2514, 2:2515, 2:2516, 2:2517, 2:2518 och S:15 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1969/71. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 12 769 m².
Taxeringsvärdet är 508 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 343 800 tkr och markvärdet 164 600 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	**Antal objekt**	**Totalyta (kvm)**
Bostäder	530	41179
Lokaler (ink förråd)	156	3261
Garage	358	8800
Bilplatser	171	
		53 240

Fastighet/adress	**Fastighetsbeteckning**
Aspnäsvägen 2-10	Jakobsberg 2:2514
Aspnäsvägen 12-20	Jakobsberg 2:2515
Aspnäsvägen 34-42	Jakobsberg 2:2516
Aspnäsvägen 24-32	Jakobsberg 2:2517
Aspnäsvägen 22	Jakobsberg 2:2518
Hästskovägen 81	Jakobsberg S:15

Förvaltning

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

Markskötsel har enligt avtal skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar.

Städning har enligt avtal skötts av NSF Städ AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Fredrik Hellström	Suppleant
Jenny Doussang	Suppleant
Markus Guevara	Suppleant

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

Firmatecknare

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

Medlemmar

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

Revisorer

Revisorer har varit Christer Svartling med Britt-Marie Olofsson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Jari Lahti, Magnus Söderbom och Ulla Anzelius med Jari Lahti som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bent Ingemann	Ordinarie
Lars-Erik Edemyr	Ordinarie
Gun Stråth	Ordinarie
Håkan Östman	Ordinarie
Liisa Paulsson	Ordinarie
Fredrik Hellström	Suppleant
Jenny Doussang	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

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

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.
**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Styrelsens kommentarer
Föreningens kostnader kan påverkas positivt med ett gemensamt agerande. Genom att ansvarsfullt sortera sopor, omgående felanmäla droppande kranar och toaletter samt rengöra och använda utrustningen i tvättstugorna rätt kan kostnaderna sänkas betydligt.
Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

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

Förändring av eget kapital

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

Händelser under året

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

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

90.

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 15 protokollförda sammanträden.

Arbetsgrupper
För specifika uppgifter har arbetsgrupper tillsatts inom styrelsen enligt följande:

Ledningsgrupp
Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr och Gun Stråth.

Energigrupp
Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr och Per Jönsson.

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

Brandsäkerhetsgrupp
Per Jönsson, Bent Ingemann och Håkan Östman.

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

Information och IT
Gun Stråth, Bent Ingemann och Shiva Singh.

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

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

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

Föreningens Webbplats (hemsida)
Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats med aktuell information från styrelsen liksom den senaste årsredovisningen samt kontaktuppgifter. Viktig information som avser boendet såsom regler och information om hur man bokar tvättstuga m.m. finns där. Adress till föreningens webbplats: *www.brfaspnas.se* .

Mitt HSB. Är man som boende och medlem i HSB går det att från vår hemsida att logga in på Mitt HSB, där finns mer information om boendet. Styrelsen lägger ut dokument såsom stämmoprotokoll, stadgar, årsredovisningar under Föreningsdokument på Min Sida.

Via föreningens e-postlåda aspnasbrf@gmail.com har medlemmarna haft möjlighet att ställa frågor om verksamheten och sitt boende.

IT
Det körs regelbundet backup på innehållet i styrelsens dator. En upphandlad begagnad kopiator fungerar som skrivare och skanner för optimalt användande. Föreningen strävar efter ett måttligare pappersanvändande och har under året kraftigt minskat kopierandet.

Fritidsverksamhet
Sammankallande och ansvarig har varit Markus Guevara

Föreningslokalen
Lokalen som ligger på Aspnäsvägen 22 har ett kök med utrustning för upp till 50 personer.

90.

Medlemmarna kan hyra lokalen för att anordna t.ex. olika bemärkelsedagar. Under 2019 har lokalen varit uthyrd 46 gånger. Järfälla Nyckelharpsgille har permanent hyrt lokalen varannan onsdag under vår- och hösttermin. Trivselgruppen har lokalen en torsdag i månaden. Lokalen hyrs även till företag som vill presentera sina produkter för våra medlemmar. Ansvarig: Jenny Doussang.

Gästlägenheten
Gästlägenheten har varit uthyrd 48 gästnätter.
Ansvarig: Lena Östlund, ersattes av Ulla Anzelius från 1 juli 2019.

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

Modellflygklubben
Klubben består av sju medlemmar som träffas måndagskvällar. Även andra tider förekommer. Man bygger mest flyg men även andra modeller. När läge och väder tillåter provas modellerna hos Kungsängens modellflygklubb för att se om byggnationen var lyckad. Om det finns intresse finns det några lediga platser.
Ansvarig: Jan Skogfeldt

Boule
Flera intresserade har lånat klot och spelat boule under året.
Ansvarig: Magnus Söderbom

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

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

Tennis
25 nycklar är uthyrda. Ansvarig: Viktor Abarca

Bordtennis/Dart
Lokalen finns på Aspnäsvägen 22. 18 lägenheter hade tillgång till rummet fram till sista oktober. I lokalen fanns bordtennisbord samt darttavla med pilar. Verksamheten pausades på obestämd tid från 1 november då lokalen tillfälligt togs över av gymmet.
Ansvarig: Jari Lahti

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

Vävstugan
Vävstugan har haft tio medlemmar som träffats en gång i vecka indelat i vår- och hösttermin för att planera och tillsammans skapa förutsättningar för alla att väva. Därutöver väver var och en på sin specifika väv på de tider de önskar.
Verksamheten har präglats av nystart efter vattenskadan. Lagom till visning av Aspnäs aktiviteter var verksamheten i full swing igen och många besökare tittade in.
Ansvarig: Ann-Christine Edemyr

Trädgårdsgrupp
Gruppen på fem personer har haft fyra möten och planerat vad som behöver köpas in, när och var det ska planteras, hur vattningen ska skötas under sommaren m.m. Under våren rensades efter vintern,

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

Ombyggnad och underhåll

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

Utbytet av samtliga köksstammar (rör till huvudstam) i våra lägenheter har slutförts under året.
Nytt låssystem för allmänna utrymmen såsom hissrum, elcentraler, undercentraler, tvättstugor och takluckor har bytts ut av säkerhetsskäl.
Samtliga trapphus har målats om under året.
Åtta nya förråd har byggts i källarutrymmen i skyddsrum.
Stamspolning i samtliga trapphus har genomförts.
Fler kameror har installerats i garaget och dragningar av ledningar har gjorts klart för installation av kameror i portarna.
Styrelselokalen har målats och fräschats upp.
Därutöver genomför föreningens fortlöpande tillsyn av de lägenheter som ska försäljas.

Miljö
Träd har gallrats bort och farliga grenar har kapats.

Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2015	Uppgradering av undercentraler
2015	Ny LED armatur och belysning i garaget och utomhus
2015	Isolering av vindar
2017	Byte av hissar
2017	Breddning av p-platser utomhus
2017	Nya garageportar
2017	Nya sprinklers till garaget
2018	Nytt passage- och bokningsystem
2018	Kollektiv bredbandsanslutning
2018	Nya brunnar i tvättstugorna
2018	Installation av solceller på södra gavlarna
2019	Målning av samtliga trapphus
2019	Utbyte av köksstammar i alla lägenheter
2019	Stamspolning

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

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

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

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

90.

Förslag till resultatdisposition

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

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	33 289 697	31 942 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*3*	-21 710 687	-23 932 669
Planerat underhåll	*4*	-3 091 258	-513 991
Fastighetsskatt		-1 083 811	-1 008 611
Avskrivningar	*5*	-2 295 846	-2 295 846
		-28 181 602	-27 751 117
Rörelseresultat		**5 108 095**	**4 191 592**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	34 195	29 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-183 763	-211 482
		-149 568	-181 624
Årets resultat		**4 958 527**	**4 009 968**

Balansräkning

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

Balansräkning

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

90.

Kassaflödesanalys

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

Likvida medel

	2019-12-31	*2018-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Avräkning HSB	6 089 418	6 081 073
Kassa och bank	11 239 490	10 124 263
	17 328 908	**16 205 336**

SD.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	*Avskr. plan*	*%*	*Slutår*
Byggnader	Komponentavskrivning	1,2	2090
Ombyggn, ventilation	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggn, UC	Komponentavskrivning	4,0	2054
Ombyggn, fönster	Komponentavskrivning	2,5	2039
Ombyggn, Hissar	Komponentavskrivning	2,0-4,0	2042-2066
Imbyggn, Passersystem	Komponentavskrivning	6,7	2032

Pågående ombyggnad
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

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

Lång- och kortfristiga skulder
Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2020.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 2 523 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

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

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Drift

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

Not 4 Planerat underhåll

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

90.

Not 5 Avskrivningar

	2019	*2018*
Byggnader	2 295 846	2 295 846
	2 295 846	**2 295 846**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 202	3 917
Övriga ränteintäkter	29 993	25 941
	34 195	**29 858**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Räntekostnader för långfristiga skulder	182 100	211 022
Övriga räntekostnader	1 663	460
	183 763	**211 482**

Not 8 Byggnader och ombyggnader

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

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Skattekonto	2 158	3 482
Övriga kortfristiga fordringar		18 408
	2 158	**21 890**

90.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 11 Kassa och bank

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut

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

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Uttag pantbrev i fastighet	60 147 600	60 147 600
Varav obelånade	-893 900	-893 900
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	59 253 700	59 253 700

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	*2018-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	500 000	500 000
	500 000	**500 000**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

90.

Järfälla 2020-.....-.....

Bent Ingemann

Lars-Erik Edemyr

Gun Stråth

Per Jönsson

Håkan Östman

Liisa Paulsson

Shiva Singh

Daniel Asker

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

Christer Svartling
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisnings-lagen 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 Aspnäs för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 9 / 3 2020

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Christer Swartling
Av föreningen vald revisor