

Årsredovisning

för

Brf Aspvirket

769611-3724

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Aspvirket får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2004-09-13 och har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Aspvirket 7 i Stockholms kommun och är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020, haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Robert Isberg, Ordförande
Åsa Ehinger, Kassör
Erica Breyer, sekreterare
Erik Göransson
Ximena Horjales

Suppleanter

Jane Johnsson
Madeleine Lundgren

Revisor

Jan Lilja, Focus Revision AB

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens fastighet

Fastigheten, som uppfördes 1961 (tillika värdeår), förvärvades 2005 och inrymmer 28 bostadslägenheter. Föreningen förfogar även över 2 garage i den egna byggnaden.

Föreningen upplåter 26 av bostadslägenheterna med bostadsrätt och 2 av bostadslägenheterna samt 2 garage med hyresrätt. Efter ombyggnad av tidigare lokal till lägenhet är den totala uppvärmda bostadsytan 1913 kvm. I källaren finns ett gym för föreningens medlemmar.

Fastigheten värms upp med kombination av bergvärme och fjärrvärme och är fullvärdesförsäkrad. Alltele är leverantör av bredband.

R

E

EB

A

A

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningens styrelse och Åkerlunds Fastighetservice. För skötsel av de gemensamma ytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten.

Under året har föreningen genomfört ett systematiskt brandskyddsarbete och i samband med det rensat de allmänna utrymmena samt försett gymmet med ytterligare träningsutrustning.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Av föreningens 26 medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och en mycket god likviditet och har genom att upplåta tidigare hyresrätter med bostadsrätt skapat reserver för framtida utgifter. Efter avyttring av nyskapad bostadsrättslägenhet har föreningens ställning stärkts ytterligare.

Till föreningens underhållsplan har kopplats en långsiktig budget som utvisar att kapital finns för att genomföra åtgärder i enlighet med underhållsplanen.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med uppdateringar av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att säkerställa underhållet på lång sikt.

Inga andra justeringar av årsavgiften än i takt med inflationen är planerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 608	1 585	1 560	1 565
Resultat efter finansiella poster	383	-131	388	413
Soliditet (%)	72	72	69	70
Kassalikviditet (%)	819	93	262	465

För definitioner av nyckeltal, se not 1, Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta nya synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit 596 år 2019. Eftersom inga lån ska omsättas under 2021 är ovan redovisad kassalikviditet för 2020 den korrekta.

RI 805 EG 2

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 756	3 503	2 429	234	-131	24 791
Disposition av föregående års resultat:				-131	131	0
Avsättning fond yttre underhåll			-500	500		0
Avsättning fond yttre UH			239	-239		0
Årets resultat					383	383
Belopp vid årets utgång	18 756	3 503	2 168	364	383	25 174

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	364 485
årets vinst	383 060
	747 545
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	239 000
i ny räkning överföres	508 545
	747 545

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

k

RI *RS* *EG* *B* *A*

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 607 990	1 584 613
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 607 990	1 584 613
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-751 522	-1 204 975
Övriga externa kostnader	3	-99 339	-133 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 811	-259 531
Summa rörelsekostnader		-1 118 672	-1 597 569
Rörelseresultat		489 318	-12 956
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 258	-117 685
Summa finansiella poster		-106 258	-117 685
Resultat efter finansiella poster		383 060	-130 641
Resultat före skatt		383 060	-130 641
Årets resultat		383 060	-130 641

RI 30 EG 2

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	31 224 907	31 478 700
Inventarier, verktyg och installationer	5	34 477	48 495
Summa materiella anläggningstillgångar		31 259 384	31 527 195

Summa anläggningstillgångar

31 259 384

31 527 195

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		500	465
Övriga fordringar		122	2 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 550	342 276
Summa kortfristiga fordringar		58 172	345 706

Kassa och bank

Bank		3 432 994	2 614 853
Summa kassa och bank		3 432 994	2 614 853

Summa omsättningstillgångar

3 491 166

2 960 559

SUMMA TILLGÅNGAR

34 750 550

34 487 754

R1 20 EG 2
AH

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		18 756 028	18 756 028
Inbetalda upplåtelseavgifter		3 502 503	3 502 503
Fond för yttre underhåll		2 168 278	2 429 278
Summa bundet eget kapital		24 426 809	24 687 809

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		364 485	234 126
Årets resultat		383 060	-130 641
Summa fritt eget kapital		747 545	103 485
Summa eget kapital		25 174 354	24 791 294

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7 8, 9	9 150 000	6 500 000
Summa långfristiga skulder		9 150 000	6 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	50 000	2 820 000
Leverantörsskulder		55 890	73 031
Skatteskulder		79 722	78 229
Övriga skulder		2 261	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 323	225 199
Summa kortfristiga skulder		426 196	3 196 460

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 750 550

34 487 754

RI AB EG 2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

RI 2019 2
KH

Not 2 Fastighetskostnader

	2020	2019
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och städ	131 393	104 534
Vinterunderhåll	10 304	26 851
Leasinghyra gymtrustning	28 428	21 303
El	42 771	51 232
Fjärrvärme	255 484	267 213
Vatten	75 476	59 371
Renhållning	43 044	30 782
Fastighetsförsäkring	47 159	39 363
Bredband/TV	38 685	38 663
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	40 012	39 709
Besiktning hyresrätter	7 000	0
	719 756	679 021
Reparationer och underhåll		
Reparation tak	17 844	516 386
Reparation ventilation	5 921	0
Reparationer gym	1 608	1 706
Övriga reparationer	6 393	7 862
	31 766	525 954
	751 522	1 204 975

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övriga administrativa kostnader		
Ersättning till revisor	12 500	11 250
Ekonomisk förvaltning	49 313	50 249
Konsultarvoden	14 094	21 193
Övriga förvaltningskostnader	15 439	4 265
	91 346	86 957
Styrelsekostnader		
Löner till kollektivanställda	6 993	26 493
Övriga styrelsekostnader	1 000	12 860
Social kostnader	0	6 753
	7 993	46 106
	99 339	133 063

✱

RI 83 EG 2

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 226 646	32 557 006
Inköp		1 669 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 226 646	34 226 646
Ingående avskrivningar	-2 747 946	-2 502 433
Årets avskrivningar	-253 793	-245 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 001 739	-2 747 946
Utgående redovisat värde	31 224 907	31 478 700

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 244	168 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 244	168 244
Ingående avskrivningar	-119 749	-105 731
Årets avskrivningar	-14 018	-14 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 767	-119 749
Utgående redovisat värde	34 477	48 495

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the letters "R1", "EG", and a signature.

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 150 000	6 500 000
	9 150 000	6 500 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9.200.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 150 000	6 500 000
	9 150 000	6 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	50 000	2 820 000
	50 000	2 820 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,18	2023-06-21	3 000 000	3 000 000
Swedbank	1,25	2023-06-21	2 650 000	2 650 000
Swedbank	1,25	2023-06-21	50 000	170 000
Swedbank	1,13	2022-06-22	3 500 000	3 500 000
			9 200 000	9 320 000
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	2 820 000

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta nya synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet.

h

th

R1 23 EG

Not 10 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Enskede den 12 april 2021



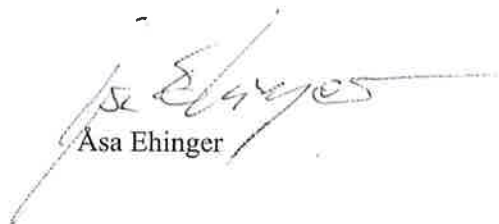
Robert Isberg
Ordförande



Erik Göransson



Erica Breyer

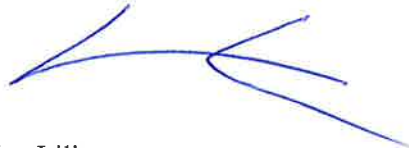


Asa Ehinger



Ximena Horjales Araujo

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2021



Jan Lilja
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspvirket
Org.nr. 769611-3724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspvirket 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

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 Aspvirket för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 april 2021



Jan Lilja
Auktoriserad revisor