

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Aspen i Märsta

Org.nr: 714800-2756

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018**

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Aspen i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

### **Allmänt om verksamheten**

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Ekilla 1:5 som byggdes år 1972.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Av föreningens 195 lägenheter har under året 26 st överlåtits.

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

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Lägenheter (bostadsrätt) | 195 st, 13.865 kvm  |
| Lokaler och förråd:      | 31 st   |
| Garage:                  | 128 st, (kalla)   |
| P-platser:               | 108 st, avgiftsbelagda för boende<br>10 st, avgiftsbelagda gästparkeringar inkl. handikappsplats<br>3 st, husvagnsplatser |

I föreningen finns bastu, gym samt en gemensamhetslokal att hyra.

Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband (Bredbandsbolaget och Comhem).

Fr o m 2010-04-01 ansluts lägenheter som överlåtes till bredbandsuppkopplingen och månadskostnaden påförs lägenhetsavin.

### **Medlemsinformation**

Ordinarie årsstämma hölls den 14 maj 2018. På stämman deltog 40 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 247 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. Under 2018 har även styrelsen haft ett informationsmöte för övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen.

### **Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2018**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Lars-Erik Hoverberg | ordförande   |
| Tommy Loos          | vice ordförande  |
| Sarah Nilsson       | sekreterare  |
| Inger Fernqvist     | vice sekreterare och organisatör för fritids- och studieverksamheten |
| Roland Bergkvist    | ledamot  |
| Lars Carlsson       | HSB ledamot  |

### **Suppleanter**

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Joacim Brunsell    | suppleant   |
| Gun-Britt Wesslund | suppleant   |
| Lena Sporre        | HSB ledamot |

Vid stämman 2019 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Inger Fernqvist och Tommy Loos samt suppleanterna Gun-Britt Wesslund och Joacim Brunsell. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Föreningsvald revisor har varit Ylva Klang med Johanna Karlsson som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Firmatecknare har varit Lars-Erik Hoverberg, Inger Fernqvist, Sarah Nilsson och Tuija Källgren.

Föreningens representant vid HSB Arlandas stämma har varit Lars-Erik Hoverberg med Lars Keding som ersättare.

Tage Nordlund, Mariusz Buczynski och Sten Sandberg har utgjort valberedning, med Tage Nordlund som sammankallande.

Till fritidskommitté valdes Inger Fernqvist.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 70 000 kr och till den förtroendevalde revisorn med 6 000 kronor. Sammanträdesersättning utbetalas enligt Sigtuna kommuns regler för kommunalt förtroendevalda. Ersättningen är för närvarande 500 kr för den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. 75 % av detta till suppleanterna. Faktiskt förlorad arbetsförtjänst skall ersättas. Timersättning för dem som utför extra arbeten (vicevärdar) utgår med 180 kr/tim. Stämman beslutade också att valberedningen ska ha ett arvode om 4 500 kr.

HSB Arlanda/HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Aspen. Bo Wiberg har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal. Roland Bergkvist, Tommy Loos och Lars-Erik Hoverberg har varit ansvariga för en del sysslor.

Föreningen arbetar sedan 2011 aktivt med grannsamverkan.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierad till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Aspen har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

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

#### *Årets underhåll och investeringar 2018*

- Injustering av värme.
- Ny kulvert mellan 18-28.
- Påfyllnad av takisolering.
- Byte av garagedörrar.
- Beskrining av allé.

#### *Aktiviteter 2018*

- Höst Vårstädning
- Filmvisning om gamla Märsta i pumpen
- Herrbastu, fredagar
- Boule från april-september, måndag, tisdag, söndag
- Yoga i Pumpen, tisdagar
- September, surströmming för boende

- September äppelskördning
- November, infomöte i pumpen
- December, adventskaffe för boende

*Avgifter och hyror.*

Avgiften för internet är oförändrat 170 kr/mån.

Höjning av månadsavgifterna kommer att ske 2019-01-01 med 2%.

*Verksamhet under kommande år*

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

*Underhåll 2019 och kommande år*

- Nya underjordsbehållare.
- Nya fönster vid balkongerna, ej i 1:orna.

**Flerårsöversikt**

|   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning tkr                     | 11 064 | 10 760 | 10 209 | 10 227 | 10 058 |
| Årets resultat tkr                      | 1 384  | 1 492  | -996   | -2 297 | -1 121 |
| Belåning kr per kvm bostadsyta          | 704    | 1 149  | 917    | 944    | 973    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 668    | 668    | 655    | 689    | 676    |
| Fond för yttre underhåll, tkr           | 360    | 0      | 1 100  | 3 400  | 4 500  |
| Soliditet %                             | 24     | 13     | 8      | 13     | 21     |

*Definitioner av nyckeltal:*

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

**Förändring eget kapital**

|                                | Medlems-<br>insatser | Underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat   |
|--------------------------------|----------------------|----------------|------------------------|------------------|
| Ingående kapital               | 1 224 500            | 0              | 174 423                | 1 491 739        |
| Reservering till UH-fond       |                      | 2 447 000      | -2 447 000             |                  |
| Uttag ur UH-fond               |                      | -2 116 514     | 2 116 514              |                  |
| Vinstdisp.enl.<br>stämmobeslut |                      |                | 1 491 739              | -1 491 739       |
| Årets resultat                 |                      |                |                        | 1 383 838        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>   | <b>1 224 500</b>     | <b>330 486</b> | <b>1 305 676</b>       | <b>1 383 838</b> |

**Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 1 305 676        |
| Årets resultat                    | 1 383 838        |
|                                   | <hr/>            |
|                                   | <b>2 689 514</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |                  |
|--|------------------|
| Att disponera                            | 2 689 514        |
| Överföring från fond för yttre underhåll | 2 754 530        |
| Överföring till fond för yttre underhåll | -2 477 000       |
|  | <hr/>            |
| Balanserat resultat efter disposition    | <b>2 967 044</b> |

**Fond för yttre underhåll**

|   |               |
|---|---------------|
| Fond för yttre underhåll 2018-12-31                           | 330 486       |
| Årets förändring enligt disposition                           | -277 530      |
|   | <hr/>         |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019 | <b>52 956</b> |

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 2 | <b>11 063 604</b>                | <b>10 760 301</b>                |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                                  |                                  |
| Drift                                      | Not 3 | -5 700 564                       | -5 955 199                       |
| Planerat underhåll                         | Not 4 | -2 754 530                       | -2 116 514                       |
| Övriga externa kostnader                   |       | -123 213                         | -134 693                         |
| Personalkostnader                          | Not 5 | -197 231                         | -177 966                         |
| Avskrivningar                              | Not 6 | -685 132                         | -685 130                         |
| Summa fastighetskostnader                  |       | <u>-9 460 670</u>                | <u>-9 069 502</u>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>1 602 934</b>                 | <b>1 690 799</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 7 | 458                              | 3                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -219 553                         | -199 063                         |
| Summa finansiella poster                   |       | <u>-219 095</u>                  | <u>-199 060</u>                  |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>1 383 838</b>                 | <b>1 491 739</b>                 |

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 9 10 428 119 11 113 251

Mark

1 338 370 1 338 370

11 766 489 12 451 621

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 97 500

Summa anläggningstillgångar

11 766 989 12 549 121

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

43 159 35 777

Avräkningskonto HSB

3 771 286 0

Övriga fordringar

Not 11 50 837 44 337

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 91 136 326 994

3 956 418 407 108

Kassa och bank

Not 13 1 762 936 10 296 407

Summa omsättningstillgångar

5 719 354 10 703 515

**Summa tillgångar**

**17 486 343 23 252 636**

**Balansräkning**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 224 500

1 224 500

Fond för yttre underhåll

360 486

0

1 584 986

1 224 500

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 305 676

174 423

Årets resultat

1 383 838

1 491 739

2 689 514

1 666 162

Summa eget kapital

4 274 500

2 890 662

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

9 460 000

15 935 016

9 460 000

15 935 016

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

300 000

500 000

Leverantörsskulder

462 875

258 663

Skatteskulder

25 097

15 199

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

1 979 505

1 694 331

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

984 366

1 958 766

3 751 843

4 426 958

Summa skulder

13 211 843

20 361 974

**Summa eget kapital och skulder**

**17 486 343**

**23 252 636**



| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                    | 1 383 838                        | 1 491 739                        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>             |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 685 132                          | 685 130                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | <u>2 068 970</u>                 | <u>2 176 869</u>                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                 |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                    | 221 976                          | -33 686                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                       | <u>-675 116</u>                  | <u>833 593</u>                   |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                   | <u>1 615 830</u>                 | <u>2 976 776</u>                 |
| <b>Investeringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                       |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder - amorteringar     | -6 475 016                       | 0                                |
| Nyupplåning  | 0                                | 3 225 000                        |
| Sålda värdepapper  | 97 000                           | 0                                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                              | <u>-6 378 016</u>                | <u>3 225 000</u>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-4 762 186</b>                | <b>6 201 776</b>                 |
| Likvida medel vid årets början                                       | <u>10 296 407</u>                | <u>4 094 631</u>                 |
| Likvida medel vid årets slut   | <u>5 534 221</u>                 | <u>10 296 407</u>                |
| <b>Likvida medel</b>   |                                  |                                  |
| Avräkningskonto HSB  | 3 771 286                        | 0                                |
| Kassa och bank   | <u>1 762 936</u>                 | <u>10 296 407</u>                |
| Summa likvida medel  | <u>5 534 221</u>                 | <u>10 296 407</u>                |

## **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

### **Pågående ombyggnad**

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

### **Fond för yttre underhåll**

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

### **Lång- och kortfristiga skulder**

Av föreningens lån förfaller 2 610 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

| Noter   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                                    | 9 259 668                | 9 259 668                |
| Hysesintäkter lokaler                                   | 53 548                   | 42 198                   |
| Hysesintäkter garage och p-platser                      | 700 489                  | 674 935                  |
| Kabel-tv  | 325 551                  | 326 740                  |
| Bredband  | 1 190                    | 0                        |
| El  | 741 700                  | 722 082                  |
| Försäkringsersättningar                                 | 195 360                  | 0                        |
| Övriga intäkter   | 111 765                  | 54 411                   |
| <b>Brutto</b>   | <b>11 389 271</b>        | <b>11 080 034</b>        |
| Hysesbortfall lokaler                                   | -41 100                  | -34 216                  |
| Hysesbortfall garage och p-platser                      | -5 120                   | -8 220                   |
| Hysesbortfall övrigt                                    | -2 150                   | 0                        |
| Avsatt till inre fond                                   | -277 297                 | -277 297                 |
| Summa nettoomsättning                                   | <b>11 063 604</b>        | <b>10 760 301</b>        |
| <b>Not 3 Drift</b>                                      |                          |                          |
| Fastighetsskötsel                                       | 923 795                  | 869 806                  |
| Löpande underhåll                                       | 283 163                  | 213 755                  |
| El  | 1 099 821                | 1 053 717                |
| Uppvärmning   | 1 502 386                | 1 425 449                |
| Vatten  | 293 439                  | 398 882                  |
| Sophämtning   | 388 795                  | 356 099                  |
| Fastighetsförsäkring                                    | 161 515                  | 150 949                  |
| Städning  | 46 599                   | 48 126                   |
| Förvaltningskostnader                                   | 268 256                  | 280 738                  |
| Försäkringsskador                                       | 0                        | 487 679                  |
| Fastighetsskatt   | 310 945                  | 306 655                  |
| Kabel-TV  | 363 380                  | 363 344                  |
| Övrig drift   | 58 470                   | 0                        |
|   | <b>5 700 564</b>         | <b>5 955 199</b>         |
| <b>Not 4 Planerat underhåll</b>                         |                          |                          |
| Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning              | 83 679                   | 16 811                   |
| Underhåll av gem utrymmen, miljöanläggning              | 29 729                   | 0                        |
| Underhåll av installationer, VA/sanitet                 | 375 000                  | 0                        |
| Underhåll av installationer, värme                      | 176 776                  | 1 889 325                |
| Underhåll av installationer, ventilation                | 4 617                    | 0                        |
| Underhåll av installationer, el                         | 84 375                   | 58 968                   |
| Underhåll av huskropp utvändigt, tak                    | 737 370                  | 0                        |
| Underhåll av markytor, planteringar                     | 31 590                   | 0                        |
| Underhåll av markytor, belysning                        | 53 250                   | 0                        |
| Underhåll mark  | 23 750                   | 0                        |
| Underhåll garage  | 1 154 394                | 151 410                  |
|   | <b>2 754 530</b>         | <b>2 116 514</b>         |
| <b>Not 5 Personalkostnader</b>                          |                          |                          |
| Löner för anställda                                     | 45 360                   | 18 220                   |
| Arvode styrelsen  | 112 141                  | 122 284                  |
| Revisionsarvode   | 6 000                    | 6 000                    |
| Sociala avgifter  | 33 730                   | 31 462                   |
|   | <b>197 231</b>           | <b>177 966</b>           |
| <b>Not 6 Avskrivningar</b>                              |                          |                          |
| Byggnader   | 329 400                  | 329 400                  |
| Om- och tillbyggnad                                     | 355 732                  | 355 730                  |
|   | <b>685 132</b>           | <b>685 130</b>           |
| <b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB                       | 458                      | 0                        |
| Ränteintäkter bankkonto                                 | 0                        | 3                        |
|   | <b>458</b>               | <b>3</b>                 |
| <b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 210 216                  | 199 063                  |
| Övriga räntekostnader                                   | 9 337                    | 0                        |
|   | <b>219 553</b>           | <b>199 063</b>           |

| Noter  | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 9 Byggnader och ombyggnader</b>               |                    |                    |
| <b>Byggnader</b>                                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 16 470 000         | 16 470 000         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>16 470 000</u>  | <u>16 470 000</u>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -7 522 589         | -7 193 189         |
| Årets avskrivningar                                  | -329 400           | -329 400           |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-7 851 989</u>  | <u>-7 522 589</u>  |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>8 618 011</b>   | <b>8 947 411</b>   |
| <b>Ombyggnader</b>                                   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 8 111 248          | 8 111 248          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | <u>8 111 248</u>   | <u>8 111 248</u>   |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -5 945 408         | -5 589 678         |
| Årets avskrivningar                                  | -355 732           | -355 730           |
| Utgående avskrivningar                               | <u>-6 301 140</u>  | <u>-5 945 408</u>  |
| <b>Bokfört värde ombyggnader</b>                     | <b>1 810 108</b>   | <b>2 165 840</b>   |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b> | <b>10 428 119</b>  | <b>11 113 251</b>  |
| <br>   |                    |                    |
| Taxeringsvärde                                       |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                   | 90 000 000         | 90 000 000         |
| Byggnad - lokaler                                    | <u>2 033 000</u>   | <u>2 033 000</u>   |
|  | 92 033 000         | 92 033 000         |
| Mark - bostäder                                      | 33 000 000         | 33 000 000         |
| Mark - lokaler                                       | <u>2 990 000</u>   | <u>2 990 000</u>   |
|  | 35 990 000         | 35 990 000         |
| <b>Taxvärde totalt</b>                               | <b>128 023 000</b> | <b>128 023 000</b> |

| Noter   | 2018-12-31       | 2017-12-31        |                |                   |                         |
|---|------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.</b>                 |                  |                   |                |                   |                         |
| Andelar HSB   | 500              | 97 500            |                |                   |                         |
|   | <b>500</b>       | <b>97 500</b>     |                |                   |                         |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>                        |                  |                   |                |                   |                         |
| Skattekonto   | 28 981           | 28 981            |                |                   |                         |
| Övriga fordringar   | 21 856           | 15 356            |                |                   |                         |
|   | <b>50 837</b>    | <b>44 337</b>     |                |                   |                         |
| <b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>          |                  |                   |                |                   |                         |
| Förutbetalda räntekostnader   | 0                | 1 354             |                |                   |                         |
| Försäkring  | 0                | 161 515           |                |                   |                         |
| Kabel-TV  | 17 636           | 90 748            |                |                   |                         |
| Övrigt  | 73 500           | 73 377            |                |                   |                         |
|   | <b>91 136</b>    | <b>326 994</b>    |                |                   |                         |
| <b>Not 13 Kassa och bank</b>  |                  |                   |                |                   |                         |
| Handkassa   | 5 589            | 5 911             |                |                   |                         |
| Bankkonto   | 1 757 347        | 10 290 496        |                |                   |                         |
|   | <b>1 762 936</b> | <b>10 296 407</b> |                |                   |                         |
| <b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>                            |                  |                   |                |                   |                         |
|   | Insatser         | Uppl. avgift      | Underh. fond   | Balanserat res.   | Årets resultat          |
| Belopp vid årets ingång   | 1 224 500        | 0                 | 0              | 174 423           | 1 491 739               |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut   |                  |                   | 360 486        | 1 131 253         | -1 491 739              |
| Årets resultat  |                  |                   |                |                   | 1 383 838               |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>1 224 500</b> | <b>0</b>          | <b>360 486</b> | <b>1 305 676</b>  | <b>1 383 838</b>        |
| <b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |                  |                   |                |                   |                         |
| Låneinstitut  | Lånenummer       | Ränta             | Konv.datum     | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
| Stadshypotek  | 214732962863     | 1,21%             | 2020-07-30     | 3 625 000         | 100 000                 |
| Stadshypotek  | 66242            | 1,39%             | 2022-12-01     | 3 525 000         | 100 000                 |
| Swedbank Hypotek  | 2750222065       | 1,36%             | 2019-03-25     | 2 610 000         | 100 000                 |
|   |                  |                   |                | <b>9 760 000</b>  | <b>300 000</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31           |                  |                   |                |                   | 9 460 000               |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                  |                   |                |                   | 8 260 000               |
| <b>Fastighetsinteckningar</b>                                       |                  |                   |                |                   |                         |
| Uttag pantbrev i fastighet  |                  |                   |                | 20 890 000        | 20 809 000              |
| Varav obelånade   |                  |                   |                | 0                 | 0                       |
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut                      |                  |                   |                | <b>20 890 000</b> | <b>20 809 000</b>       |

| Noter   | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                  |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 300 000          | 500 000          |
| <b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                  |                  |
| Källskatt   | 36 129           | 450              |
| Arbetsgivaravgifter   | 25 810           | 92               |
| Inre fond   | 1 870 364        | 1 686 818        |
| Övriga kortfristiga skulder   | 47 202           | 6 971            |
|   | <b>1 979 505</b> | <b>1 694 331</b> |
| <b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter   | 466 640          | 894 630          |
| Upplupna räntekostnader   | 10 328           | 0                |
| Upplupen el   | 103 295          | 110 402          |
| Upplupen värme  | 192 155          | 209 707          |
| Upplupen sophämtning  | 87 008           | 0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                     | 124 940          | 744 027          |
|   | <b>984 366</b>   | <b>1 958 766</b> |

Märsta, den 26/3-2019

  
Lars-Erik Hoyerberg

  
Roland Bergkvist

  
Inger Fernqvist

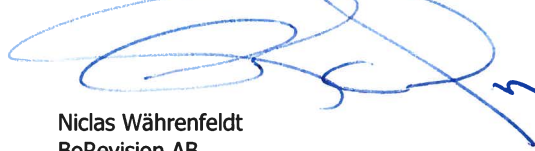
  
Tommy Loos

  
Sarah Nilsson

  
Lars Carlsson

Vår revisionsberättelse har 27-4-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Ylva Klang  
Av stämman vald revisor

  
Niclas Währenfeldt  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspen i Märsta för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 fel, 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 fel 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet

8

med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Aspen i Märsta för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Märsta den 29 / 4 / 2019



Niclas Währenfeldt

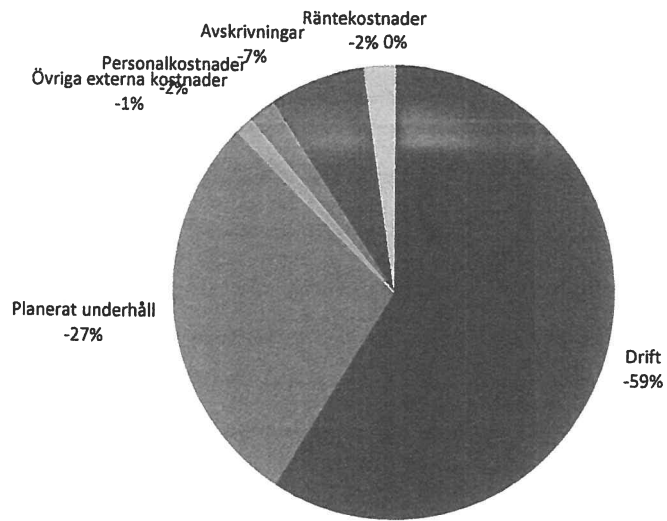
Ylva Klang

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

