

Årsredovisning

för

Brf Aspstigen 2

716460-4261

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Aspstigen 2, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2005-12-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Aspen 22 byggdes 1994 och har värdeår 1995. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2248 kvm varav 2248 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 2497 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten har sitt säte i Solna.

Fastigheten består av 31st medlemslägenheter i två hus varav ingen har överlåtits under året. 12 parkeringsplatser utomhus hyrs ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Norrsidans Allservice AB.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Birgitta Mårtens	Ordförande
Monika Jonsson Tylberg	Kassör
Ulla-Britt Nykvist	Ledamot
Bengt Olsbro	Ledamot
Christina van Roosmalen	Suppleant
Gunnar Jansson	Suppleant
Werner Schaffer	Suppleant

Revisor har varit Jan-Ove Brandt på KPMG.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2017. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Birgitta Mårtens, Ulla-Britt Nykvist, Gunnar Jansson, Werner Schaffer och Christina van Roosmalen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 28 216 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya anslagstavlor i trapphusen
- OVK Besiktning
- Nya plank vid två uteplatser, Hus 5
- Kompletterande belysningar på förrådsbyggnader
- Vattenläckage i trapphus Hus 5
- Fläkt på taket i Hus 7
- Buskar och träd har beskurits
- Arbetsgrupp bildad för planerad reovering av föreningens gemensamhetslokal och övernattningslägenhet
- Besiktning av takpannor
- Besiktning av socklar runt husen

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 49 200 000 kr varav 21 200 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 682 356	1 687 020	1 702 695	1 685 009
Resultat efter fin.poster	448 310	554 777	508 770	238 856
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	726	726	726	726
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 614	7 641	7 903	8 118
Elkostnad/kvm totalyta	22	19	20	21
Värmekostnad/kvm totalyta	119	94	107	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	13	13
Avsättn. underhållsfond/kvm tot	34	34	34	34
Soliditet (%)	40	37	37	35

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 566 000	1 514 000	1 515 781	2 969 248	554 777	11 119 806
Reservering yttre fond			76 193	-76 193		0
Disposition av föregående års resultat:				554 777	-554 777	0
Årets resultat					448 310	448 310
Belopp vid årets utgång	4 566 000	1 514 000	1 591 974	3 447 832	448 310	11 568 116

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 524 025
avsättning yttre underhållsfond	-76 193
årets vinst	448 310
	3 896 142
disponeras så att i ny räkning överföres	3 896 142
	3 896 142

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 682 356	1 687 020
Summa rörelseintäkter		1 682 356	1 687 020
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-708 376	-626 815
Övriga externa kostnader	3	-91 977	-68 753
Arvoden och personalkostnader	4	-37 772	-36 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 978	-261 788
Summa rörelsekostnader		-1 092 103	-994 099
Rörelseresultat		590 253	692 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 946	-138 666
Summa finansiella poster		-141 943	-138 144
Resultat efter finansiella poster		448 310	554 777
Resultat före skatt		448 310	554 777
Årets resultat		448 310	554 777

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 685 870	25 939 848
Summa materiella anläggningstillgångar		25 685 870	25 939 848
Summa anläggningstillgångar		25 685 870	25 939 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		68 369	69 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	40 761	24 303
Summa kortfristiga fordringar		109 130	94 126
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 160 672	2 477 504
Summa kassa och bank		3 160 672	2 477 504
Summa omsättningstillgångar		3 269 802	2 571 630
SUMMA TILLGÅNGAR		28 955 672	28 511 478

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 080 000	6 080 000
Fond för yttre underhåll		1 591 974	1 515 781
Summa bundet eget kapital		7 671 974	7 595 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 447 832	2 969 248
Årets resultat		448 310	554 777
Summa fritt eget kapital		3 896 142	3 524 025
Summa eget kapital		11 568 116	11 119 806
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	17 050 058	17 176 722
Summa långfristiga skulder		17 050 058	17 176 722
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		66 664	6 664
Leverantörsskulder		64 431	42 081
Förutbetalda avgifter och hyror		135 676	135 664
Upplupna kostnader	9	70 727	30 541
Summa kortfristiga skulder		337 498	214 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 955 672	28 511 478

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Gård	10 år
Maskiner	10 år
Inventarier	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Vid omsättning av lån 8 januari 2018 har amortering skett med kr 500 000:-
- Energideklaration

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 631 527	1 631 527
Hysesintäkter p-plats	50 400	50 400
Pantförskrivningsavgift	448	1 776
Överlåtelseavgift	0	3 334
Öres- och kronutjämning	-19	-17
	1 682 356	1 687 020

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	22 375	22 500
Trädgårdsskötsel	0	4 000
Städning grundavtal	29 802	26 605
OVK	22 753	0
Brandskydd	0	19 375
Serviceavtal	3 125	9 970
Hiss serviceavtal	17 886	16 753
Bostadsrätt	0	5 397
Tvättstuga	18 977	13 838
Trapphus	7 108	0
Dörrar och lås	0	9 767
VA	10 375	33 500
Värme	1 538	1 914
El	39 657	11 431
Hissar	2 183	7 896
Övriga rep/underh installation	0	1 481
Fasader	0	378
Gård	20 898	3 847
Övriga rep./underhåll	31 287	27 500
Elavgifter	49 485	41 826
Uppvärmning	267 311	211 501
Vatten	27 109	27 122
Sophämtning	12 438	11 222
Grovsopor	2 262	2 376
Fastighetsförsäkring	35 210	32 429
Kabel-tv	45 832	44 880
Kommunal fastighetsavgift	40 765	39 308
	708 376	626 816

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsmaterial	4 564	2 146
Telefon	8 157	5 232
Administration, kontorsmaterie	2 246	501
Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	37 588	37 183
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	4 300
Bankkostnader	2 867	2 693
Juridisk konsultation	14 000	0
Tidning/tidskrifter/facklitter	189	189
Medlems- och föreningsavgifter	4 710	4 710
Trivselkostnader	7 656	1 799
	91 977	68 753

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	28 216	29 252
Övriga arvoden	4 250	2 550
Sociala avgifter	5 306	4 941
	37 772	36 743

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 492 918	25 492 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 492 918	25 492 918
Ingående avskrivningar	-3 253 072	-2 995 975
Årets avskrivningar	-253 978	-257 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 507 050	-3 253 072
Utgående redovisat värde	21 985 868	22 239 846
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	50 400 000	50 400 000
Bokfört värde byggnader	21 985 868	22 239 847
Bokfört värde mark	3 700 000	3 700 000
	25 685 868	25 939 847

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	9 025	8 136
Förutbetald medlemsavgift	4 710	4 710
Förutbetald kabel-tv	11 641	11 457
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 556	0
Förutbetald hisservice	5 057	0
Förutbetald telefon Telia	772	0
	40 761	24 303

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek 39788676235	0,62	2018-04-19	6 466 688	6 533 352
Nordea Hypotek 39788717934	0,95	2019-04-19	6 566 684	6 566 684
Nordea Hypotek 39788700373	0,82	2021-01-08	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek 39788700381	0,67	2019-01-09	3 083 350	3 083 350
			17 116 722	17 183 386

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	23 178 000	23 178 000
	23 178 000	23 178 000

Not 9 Upplupna kostnader

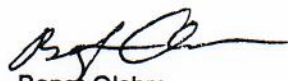
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	22 976	20 541
Upplupen kostnad extern revisor	10 000	10 000
Upplupen kostnad värme	31 229	0
Upplupen kostnad städning	2 521	0
Upplupen kostnad säkerhetsventil	4 001	0
	70 727	30 541

Solna 20, 8 2018


Birgitta Mårtens
Ordförande

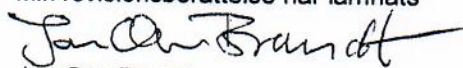

Monika Jonsson Tylberg
Kassör


Ulla-Britt Nykvist
Ledamot


Bengt Olsbro
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 4 14 2018


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Aspstigen 2, org. nr 716460-4261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aspstigen 2 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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, förfälskning, 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 Brf Aspstigen 2 för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Solna den 4 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor