

Årsredovisning för

HSB Brf Aspen i Märsta

714800-2756

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Aspen i Märsta, 714800-2756, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Fastigheter

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Ekillå 1:5 i Sigtuna kommun, som byggdes år 1972, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 47 442 m². Taxeringsvärdet är 164 088 tkr, varav byggnadsvärdet är 120 178 tkr och markvärdet 43 910 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

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

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	195	13 865
Lokaler (ink förråd)	31	
Kallgarage	128	
Bilplatser	108	
Gästparkering	10	
Husvagnsplatser	5	
		<hr/>
		13 865

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.

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Aspen. Lena Sporre har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Tommy Loos och Lars-Erik Hoverberg har varit ansvariga för en del sysslor.

Föreningen arbetar sedan 2011 aktivt med grannsamverkan.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Erik Hoverberg

Tommy Loos

Ragnar Gedeberg

William Asbrant

Milos Petrovic

Lars Carlsson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleant

Gun-Britt Wesslund

Emina Dizdarevic

Lena Sporre

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars-Erik Hoverberg och Tommy Loos, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 247 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Aktiviteter 2021

Herrbastu, fredagar

Boule, april-september, tisdag, torsdag, söndag

Infomöte i Pumpen

2021 har även styrelsen haft ett informationsmöte för övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Revisorer

Revisorer har varit Sivert Sahlin med Mikael Starström som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Styrelsen ska ut se en valberedning.

HSB fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Lars-Erik Hoverberg

Tommy Loos

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	11 280	11 107	11 076	11 064	10 760
Årets resultat, tkr	548	1 559	2 110	1 384	1 492
Fond för yttre underhåll, tkr	3 239	1 402	83	360	-
Belåning, kr/kvm totalyta	643	662	684	704	1 149
Räntekänslighet*	1	1	1	-	-
Soliditet, %	39	36	32	24	13
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	709	695	681	668	668
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	257	290	323	-	-

*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.

***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.

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 224 500	1 401 891	3 757 661	1 559 052
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		1 837 596	-278 544	-1 559 052
Årets resultat				548 319
	1 224 500	3 239 487	3 479 117	548 319

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2021. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 100 000 kr och till den förtroendevalde revisorn med 6 000 kronor. Sammanträdesersättning utbetalas enligt Sigtuna kommuns regler för kommunalt förtroendevalda. Ersättningen är för närvarande 575 kr för den första timmen och därefter 194 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 utgår med 220 kr/tim. Stämman beslutade också att valberedningen ska ha ett arvode om 5 500 kr.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 9 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Årets underhåll och investeringar 2021:

- EcoGuard innegivare samt rörtempgivare
- Takfläktar.
- OVK.
- Låssystem.
- Ledlampor i portar och källare.
- Isolering av rör i källare o torgagrunder.
- Byte av stamventiler vatten.

Överlåtelser

Av Föreningens 195 lägenheter har under året 17 st överlåtit.

.I detta antal ingår även överlåtelser inom familjen samt arv och gåva.

Budget för nästa räkenskapsår

Avgiften för internet är oförändrat 125 kr/mån.

Höjning av månadsavgifterna kommer att ske 2022-01-01 med 2%.

Planerade underhåll och investeringar

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

Underhåll 2022 och kommande år

OVK

Målning i källare.

Dränering.

Badrumsfönster.

Underhållsfri panel ovan och vid sidan av entréerna.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 479 117
Årets resultat	548 319
	<hr/> 4 027 436
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	4 027 436
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 328 241
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-3 825 999
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 2 529 678
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 239 487
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 497 759
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 4 737 246

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 280 274	11 107 343
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-9 593 324	-8 482 128
Övriga externa kostnader		-74 700	-54 833
Personalkostnader	4	-299 564	-228 470
Avskrivningar	5	-681 207	-681 207
Summa rörelsekostnader		-10 648 795	-9 446 638
Rörelseresultat		631 479	1 660 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 992	7 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-92 152	-109 421
Summa finansiella poster		-83 160	-101 653
Årets resultat		548 319	1 559 052

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	8 384 497	9 065 705
Mark		1 338 370	1 338 370
		<u>9 722 867</u>	<u>10 404 075</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 723 367</u>	<u>10 404 575</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 650	7 391
Avräkningskonto HSB		9 894 776	9 231 924
Övriga fordringar	10	21 567	28 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	405 348	411 400
		<u>10 334 341</u>	<u>9 679 693</u>
Kassa och bank	12	1 836 942	1 830 785
Summa omsättningstillgångar		<u>12 171 283</u>	<u>11 510 478</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 894 650</u>	<u>21 915 053</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 224 500	1 224 500
Fond för yttre underhåll		3 239 487	1 401 891
		<u>4 463 987</u>	<u>2 626 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 479 117	3 757 661
Årets resultat		548 319	1 559 052
		<u>4 027 436</u>	<u>5 316 713</u>
Summa eget kapital		<u>8 491 423</u>	<u>7 943 104</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	5 385 000	6 450 000
		<u>5 385 000</u>	<u>6 450 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 525 000	2 735 000
Leverantörsskulder		891 071	1 312 939
Skatteskulder		26 302	47 669
Övriga skulder	15	2 271 703	2 185 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 304 151	1 240 344
		<u>8 018 227</u>	<u>7 521 949</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 894 650</u>	<u>21 915 053</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	548 319	1 559 052
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	681 207	681 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 229 526	2 240 260
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8 206	-30 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-293 723	371 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	944 009	2 580 698
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-275 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 000	-300 000
Årets kassaflöde	669 009	2 280 698
Likvida medel vid årets början	11 062 709	8 782 011
Likvida medel vid årets slut	11 731 718	11 062 709
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	9 894 776	9 231 924
Kassa och bank	1 836 942	1 830 785
	11 731 718	11 062 709

Noter

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).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	2,00	2046
Ombyggnader	Linjär	5,00	2022 samt 2025

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

Det kommer att ske omförhandling av lån med 3 100 kSEK under 2022. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

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 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	9 826 436	9 633 888
Hysesintäkter lokaler	33 408	34 608
Hysesintäkter garage och p-platser	660 110	658 259
Försäkringsersättning	83 766	50 818
Intäkter el	566 075	595 974
Bredband	310 840	336 600
Övriga intäkter	76 938	74 495
	11 557 573	11 384 642
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-277 299	-277 299
	11 280 274	11 107 343

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	743 095	994 995
Löpande underhåll	651 030	769 478
Planerat underhåll	2 328 241	1 774 124
El	793 174	821 911
Uppvärmning	1 500 942	1 348 755
Vatten	474 351	449 198
Sophämtning	518 950	463 433
Fastighetsförsäkring	302 457	263 006
Städning	126 500	
Förvaltningskostnader	780 760	559 251
Extern revision	17 000	16 938
Kabel-TV	52 975	70 598
Bredband	334 678	294 000
Fastighetsskatt	345 385	339 538
Vinterskötsel	200 708	27 882
Övrig drift	423 078	289 021
	9 593 324	8 482 128

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
<i>Föreningen har inte haft några anställda under året</i>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	120 097	139 874
Mötesarvode	48 378	29 678
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	85 300	22 730
Löner till anställda	-	2 200
Social kostnader	39 789	27 988
	299 564	228 470

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	681 207	681 207
	681 207	681 207

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 573	7 547
Övriga ränteintäkter	419	221
	8 992	7 768

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	92 107	109 241
Övriga räntekostnader	45	180
	92 152	109 421

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	24 581 248	24 581 248
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	24 581 248	24 581 248
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 515 543	-14 834 336
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-681 208	-681 207
	-16 196 751	-15 515 543
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	8 384 497	9 065 705
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	118 000 000	118 000 000
Byggnader - lokaler	2 178 000	2 178 000
	120 178 000	120 178 000
Mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
Mark - lokaler	3 910 000	3 910 000
	43 910 000	43 910 000
Summa taxeringsvärde	164 088 000	164 088 000

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	21 567	28 978
	21 567	28 978

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	90 793	90 778
Fastighetsförsäkring	314 555	302 457
Övrigt	-	18 165
	405 348	411 400

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	1 633	1 633
Handelsbanken	35 309	29 152
Handelsbanken	1 800 000	1 800 000
	1 836 942	1 830 785

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	292314	0,77	2024-07-30	3 325 000	3 425 000
Stadshypotek	66242	1,39	2022-12-01	3 225 000	3 325 000
Stadshypotek	355566	0,78	2025-03-30	2 360 000	2 435 000

	8 910 000	9 185 000
Omförhandling av lån under 2022	-3 225 000	-2 435 000
Nästa års beräknade amortering	-300 000	-300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 385 000	6 450 000
---	------------------	------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 410 000	7 660 000
---	-----------	-----------

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	20 809 000	20 809 000
Varav obelånade	-8 937 000	-8 937 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	11 872 000	11 872 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	3 525 000	2 735 000
	3 525 000	2 735 000

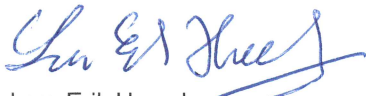
Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	36 718	60 142
Arbetsgivaravgift	20 411	27 988
Inre fond	2 214 574	2 097 867
	2 271 703	2 185 997


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	977 960	894 169
Upplupna räntekostnader	4 267	10 692
Upplupen el	87 262	101 375
Upplupen värme	218 662	169 377
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 000	64 731
	1 304 151	1 240 344

Märsta 2022-.....-.....



Lars-Erik Hoverberg



Tommy Loos



Ragnar Gedeberg



William Asbrant




Milos Petrovic




Lars Carlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-⁰⁴-⁰⁶.....



Sivert Sahlin
Sivert Sahlin
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
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 2021.

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 2021 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.

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

90.

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 2021 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 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 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 6 / 4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Motion till årsstämma 2022-05-03 i BRF Aspen Märsta

Styrelsen föreslår att det kollektiva bostadsrättstillägget i brf. Aspens fastighetsförsäkring avslutas och att den enskilde bostadsrättsinnehavaren får teckna ett eget bostadsrättstillägg.

Föreningen har drabbats av en mängd vattenskador och eftersom tillägget är kopplat till fastighetsförsäkringen har det medfört höjda utgifter.

Självrisk för föreningen är oftast större än självrisk, då skadan måste anmälas till försäkringsbolaget eftersom den boende kan utnyttja tillägget.

Alla skador som anmäls påverkar försäkringsbolagets syn på föreningen, även om det inte blir en utbetalning.

Om bostadsrättsinnehavaren själv tecknar tillägget till sin egen hemförsäkring så betalar man bara en självrisk för hela skadan.

Brf. Aspens styrelse.

Lars-Erik Hoverberg

Ragnar Gedeborg

Motion till årsmöte 2022

Protokoll från årsmötet

För en medlem i en bostadsrättsförening, vilket du är då du äger en bostadsrätt, är årsmötet det högsta beslutande organet. Det är på årsmötet som medlemmarna kan granska styrelsens arbete och ta beslut som rör bostadsrättsföreningens framtid.

Eftersom det är så få medlemmar som deltar på årsmötet, ungefär 40 stycken på varje årsmöte av 195 medlemmar, är det mycket viktigt att de som uteblir blir informerade om vad som beslutas på årsmötet. Vilken görs genom att läsa protokollet från årsmötet.

Men detta förutsätter att styrelsen gör det möjligt för medlemmarna att få tillgång till protokollet. Vilket enligt stadgarna ska göras senast 3 veckor efter årsmötet. Men detta fungerar dåligt eftersom protokollet från årsmötet för 2020 till exempel i februari 2022 saknas bland dokumenten på mitt HSB.

Eftersom det är så få medlemmar som deltar på årsmötet så anser jag att det är styrelsens ansvar att protokollet delas ut till alla medlemmar. Så att de som av olika skäl uteblir från årsmötet får tillgång till protokollet utan att aktivt behöva söka upp det. Detta kan bidra till att medlemmar blir mer aktiva i föreningen vilket på sikt kan skapa ett större intresse för att själv delta i styrelsens arbete.

Mitt förslag är därför att stämman beslutar att årsmötesprotokollet ska justeras, skrivas ut och delas ut till samtliga hushåll senast 4 veckor efter årsmötet.

Mitt förslag är även att det skrivs in i Aspens stadgarna att protokollet ska delas ut till alla hushåll senast 4 veckor efter årsmötet.

Märsta 220227

Peter Nordlund

Lägenhet 105

Motion till årsmöte 2022

Trappbelysning

Det är nu snart 1,5 år sedan trappbelysningen byttes till närvarostyrda LED-armaturer.

Trots att en slutbesiktning av arbetet måste ha gjorts är det fortfarande ett flertal saker som behöver åtgärdas:

- Lamporna tänds dygnet även fast det är en solig sommardag
- Lamporna lyser i 2 timmar efter att de tänts
- Lamporna tänds när en personer rör sig i hallen innanför den stängda dörren
- Några lampor lyser dygnet runt
- En mycket slarvig målning gjordes där de gamla armaturerna suttit.
- Ingen målning gjordes där strömbrytarna tidigare suttit

Min första fråga är vem som beställde bytet av armaturerna?

Varför har denne låtit bli att reklamera arbetet till företaget som utförde jobbet?

Mina andra fråga är vem bestämde att lamporna skulle fungera enligt de 3 första punkterna?

På vilket sätt behöver lamporna lysa när det är ljus ute, i 2 timmar efter att de har tänts och när personer rör sig innanför sin dörr?

Att lamporna tänds dygnet runt och lyser i 2 timmar förbrukar onödigt mycket elektricitet när 180 armaturer lyser i onödan.

Att lamporna tänds när en personer rör sig innanför en stängd dörr är mycket märkligt. För det betyder att vi medlemmar övervakas av armaturerna inne i våra lägenheter.

Det finns ingen anledning att armaturen ska tändas utan att en personer befinner sig i trapphuset.

Mitt förslag är att lamporna justeras så att de

- enbart lyser i 5 minuter och sedan släcks
- enbart tänds när det är betydligt lägre antal lumen itrappan än i dag
- enbart tänds när personer befinner sig i trapphuset, aldrig när en person är innanför sin stängda dörr.
- att målningen förbättras så att trapphusen ser bra ut igen med enhetlig färgsättning

Märsta 220227

Peter Nordlund

Lägenhet 105

Motion till årsmöte 2022

Hobbylokalens framtid

I Aspen har det i 40-husets källare funnits en hobbylokal sedan någon gång på 1980-talet.

I denna hobbylokal går det att snickra, måla och bygga saker som behövs till ens bostadsrätt eller för olika hobbyintressen. Lokalen har även använts av de hantverkare som skött arbeten och renoveringar som beställts till förenings byggnader.

Av för mig okänd anledning så har denna hobbylokal de senaste åren blivit nästan hemlig och enbart några få har haft tillgång till den, trots att hobbylokalen tillhör alla medlemmar.

Nu går det ett rykte om att styrelsen kommer att ta bort hobbylokalen för att istället bygga förråd. Vilket jag anser vara helt fel.

Jag tror att det finns ett behov hos medlemmarna att ha en plats där det går att arbeta med större saker, för att måla lister till exempel eller kunna laga en möbel som köpts begagnad.

Mitt förslag är att stämman beslutar att hobbylokalen ska finnas kvar och att medlemmarna ska informeras om att den finns, så att fler erbjuds tillgång till den.

Jag föreslår också att styrelsen återigen utser en person som är ansvarig för att sköta hobbylokalen, låna ut nycklar och informera de som vill använda den om hur maskiner och lokalen ska skötas och städas.

Om det verkligen finns ett behov av fler förråd så är mitt förslag att stämman beslutar att det utrymme där gymmet finns görs om till förråd.

Märsta 220227

Peter Nordlund

Lägenhet 105

Motion till årsmöte 2022

Laddstolpar

I samhället så pågår nu för fullt en övergång för att elektrifiering av fordonsflottan. Inom Aspen så sker det motsatta då Styrelsen/HSB utan förklaraing och motivering omöjligör att ens underhållsladda ett vanligt 12 volts batteri i garagen genom att ta bort de eluttag utan timer som funnits monterade i garage.

Allt fler bilar är laddbara på något sätt, antingen som laddhybrider eller som rena elbilar.

Redan idag så finns det boende som har laddhybrider som behöver kunna laddas på nätterna för att slippa köras på fossilt bränske. Framöver kommer det bli ännu vanligare med ett behov av laddmöjlighet när boenden byter bil samt när lägenheter säljs och nya ägare med med laddbara bilar flyttar in.

Att erbjuda laddstolpar är därför en fördel eftersom det ökar värdet för de boende som redan bor här samt för de som är intresserade av att köpa en lägenhet inom området.

Mitt förslag är att styrelsen skyndsamt undersöker möjligheten att installera ett antal laddstolpar för laddbara bilar. Fortfarande så finns det möjlighet att få bidrag för sådana installationer.

Enklast är att montera dessa på några av platserna där det idag finns motorvärmarruttag.

Debiteringen av förbrukad el går att göra på olika sätt. Ett sätt är att elen ingår i månadsavgiften, som då blir baserad på vad en genomsnittlig förbrukning kan vara. Ett annat sätt är att debitera förbrukningen genom individuell mätning som det görs som i lägenheterna, och som sedan debiteras i efterhand till den som hyr laddstolpen.

Märsta 220227

Peter Nordlund

Lägenhet 105

Motion för Ekillas Gårdsväg

Installera Laddstolpar i alla garageplatser samt utomhus platser med elstolpe. avgiften höjs på vardera parkering för att täcka kostnaden och elen som används mäts och betalas av den respektive lägenhetsinnehavaren.

Detta gör så Ekillas blir mer framtidssäker och ökar värdet på området då elbilar kan laddas och vi förbättrar miljön samtidigt.