

Årsredovisning för

# **HSB Brf Aspenäs i Järfälla**

713200-0048

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Aspnäs i Järfälla, 713200-0048, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Verksamheten

### Fastigheter

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

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	530	41 179
Lokaler (ink förråd)	156	3 261
Garage	358	8 800
Bilplatser	171	
		<hr/>
		53 240

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

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm med Fastighetstekniker Anders Hornstrand samt vid olika tider fastighetsskötarna Mattias Selegård och Max Mushi.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har Niklas Svensson, HSB varit fram till 31 augusti och därefter Mattias Barck, HSB.

Städning har enligt avtal skötts av NSF Städ AB fram till 1 november då avtal slöts med Maries Puts och Städ AB.

Markskötsel har enligt avtal skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie Styrelseledamöter

Bent Ingemann	Ordförande
Lars-Erik Edemyr	Ekonomi
Gun Stråth	Sekreterare, vice ordförande
Per Jönsson	Ledamot
Clas-Göran Bodin	Ledamot
Markus Guevara	Ledamot
Hans Jansson	Ledamot
Lisa Plars t.o.m. juli 2021	HSB-ledamot
Niklas Svensson fr.o.m. augusti 2021	HSB-ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Fredrik Hellström	Suppleant
Magnus Söderbom	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Lars-Erik Edemyr, Gun Stråth, Per Jönsson, Clas-Göran Bodin, Markus Guevara samt suppleanten Fredrik Hellström.

### Firmatecknare

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

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 674 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Bo Östlund med Stefan Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Jari Lahti, Birgitta Bodin och Ulla Anzelius.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bent Ingemann	Ordinarie
Lars-Erik Edemyr	Ordinarie
Gun Stråth	Ordinarie
Per Jönsson	Ordinarie
Markus Guevara	Ordinarie
Hans Jansson	Ordinarie
Clas-Göran Bodin	Suppleant
Fredrik Hellström	Suppleant
Magnus Söderbom	Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	34 548	33 179	33 290	31 943	31 742
Årets resultat, tkr	7 871	8 802	4 959	4 010	4 866
Fond för yttre underhåll, tkr	30 576	31 884	34 875	35 035	36 479
Belåning, kr/kvm totalyta	239	249	258	268	277
Räntekänslighet*	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6
Soliditet, %	80	79	76	75	73
Årsavgifter bostäder, kr/kvm exkl el	642	623	611	599	599
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	218	236	194	153	216

\*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 och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Styrelsens kommentarer

Föreningens kostnader kan påverkas positivt med ett gemensamt agerande. Genom att ansvarsfullt sortera sopor, omgående felanmäla droppande kranar och toaletter samt rengöra och använda utrustningen i tvättstugorna rätt kan kostnaderna sänkas betydligt.

Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

### Mervärdesskatt

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

Avdrag för hela momsen (25 %) får göras när föreningen bekostar reparationer mm i de lokaler som är momspliktiga.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 419 200	31 884 046	32 934 879	8 802 136
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-1 308 241	10 110 377	-8 802 136
Årets resultat				7 871 101
	<b>5 419 200</b>	<b>30 575 805</b>	<b>43 045 256</b>	<b>7 871 101</b>

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes genom poströstning den 20 april 2021 med 39 röstberättigade poströster.

En extra årsstämma genomfördes i Aspåskyrkan den 1 september 2021, där deltog 32 röstberättigade varav 3 fullmakter.

<b>Motion</b>	<b>Innehåll</b>	<b>Beslut</b>	<b>Vad har hänt</b>
1	Ändrade gymtider	Bifall	Tider har ändrats
2	Istället för julgran	Till styrelsen för hantering	2 nya LED-julgranar istället för en gran
3	Rastplats för hundar	Avslag	Ingen åtgärd
4	Rökförbud	Avslag	Ingen åtgärd
5	Skärpning av stadgar för att minska illegala uthyrningar	Avslag	Ingen åtgärd
6	Stambyte börjar i port 20	Avslag	Ingen åtgärd

### Informationsmöte

Ett informationsmöte hölls den 30 november 2021 då omkring 70 medlemmar deltog.

Vid detta möte informerades om pågående projekt och arbeten i olika grupper samt om de beslutade avgifterna för 2022. Styrelsen har pga. pandemin huvudsakligen bedrivit sitt informationsarbete på webben och anslagstavlor.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 12 protokollförda sammanträden.

### Arbetsgrupper

För specifika uppgifter har arbetsgrupper tillsatts inom styrelsen enligt följande:

#### *Beredningsgrupp*

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr och Gun Stråth.

Gruppen bereder ärenden som inkommer till föreningen och ska behandlas av styrelsen.

#### *Fastighetsgrupp: Fastighet, Energi och Säkerhet*

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Per Jönsson och Classe Bodin.

Gruppen hanterar alla frågor som rör våra fastigheter och föredrar ärenden i dessa frågor inför styrelsen

#### *Miljögrupp*

Hans Jansson, Fredrik Hellström, Christer Svartling, Birgitta Bodin och Lisbeth Borg.

Gruppen hanterar vår yttre miljö men även föreningens avfallshantering och städning av våra gemensamma lokaler

#### *Stamgrupp*

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

Gruppen arbetar med stambytet. Hittills med förberedelser och upphandling av projektledare.

#### *Avtalsgrupp*

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Hans Jansson, Christer Svartling och Gun Stråth.

Gruppen ser över föreningens olika avtal med entreprenörer men även föreningens hyresavtal.

#### *Information och IT*

Gun Stråth, Markus Guevara och Bent Ingemann.

Gruppen arbetar med information till medlemmarna samt tekniskt stöd till styrelsen.

#### **Överlåtelser**

Av föreningens 530 bostadslägenheter har 46 överlåtit under året. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 31 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

#### **Information**

Styrelsen har under året kommit ut med 12 Aspås-info som kontinuerligt satts upp på föreningen anslagstavlor i hissarna som i DAT (Digitala Anslags-Tavlan) och på hemsidan. I DAT finns även portarnas namntavlor samt fastighetsskötarnas information till boende. Medlemmar kan efter anmälan få aktuell information direkt i sin e-postlåda.

#### **Föreningens Webbplats (hemsida)**

Föreningens hemsida har omarbetats under året med en sida A-Ö. Kontinuerligt har den uppdaterats med aktuell information från styrelsen liksom årsredovisningar och kontaktuppgifter. Information som avser boendet såsom regler och information om hur man bokar tvättstuga m.m. finns där. Adress till föreningens webbplats: [www.brfaspas.se](http://www.brfaspas.se)

#### **Mitt HSB**

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

Via föreningens e-postlåda [aspasbrf@gmail.com](mailto:aspasbrf@gmail.com) har medlemmarna haft möjlighet att ställa frågor om verksamheten och sitt boende.

#### **IT**

Det körs regelbunden backup på innehållet i styrelsens dator. Styrelsen har startat upp ett nytt system för digital dokumenthantering för smidig åtkomst till dokument och ett back-up system, en sk molntjänst. Samtidigt ser man över möjligheterna till andra digitala kanaler för medlemmarna. Styrelsen strävar efter ett måttligt pappersanvändande och har kraftigt minskat kopierandet.

#### **Fritidsverksamhet**

Sammanställande och ansvariga: Magnus Söderbom och Jari Lahti.

#### **Föreningslokalen**

Lokalen som ligger på Aspåsvägen 22 har ett kök med utrustning för upp till 50 personer. Under 2021 har lokalen varit uthyrd 37 gånger sedan augusti, första halvåret var lokalen stängd för uthyrning pga. Pandemin. Lokalen har även hyrts ut till Järfälla Nyckelharpsgille i mindre omfattning än tidigare. Ansvarig: Jenny Doussang samt från 1 september Sem Dawody.

#### **Gästlägenheten**

Gästlägenheten har varit uthyrd 103 nätter under 2020. Medlemmar som inte ville ha sina gäster att övernatta i deras hem pga. Corona har hyrt mycket detta år.

Ansvarig: Ulla Anzelius

#### **Trivselgruppen**

Trivselgruppen har inte haft någon aktivitet under hela året p.g.a. Covid.

Ansvarig: Birgitta Bodin.

#### **Modellflygklubben**

Klubben består av sex medlemmar som träffas måndagskvällar, pga pandemin har det i år varit färre gemensamma träffar. Man bygger mest flyg men även andra modeller. När läge och väder tillåter provas modellerna hos Kungsängens modellflygklubb för att se om byggnationen var lyckad. Om det finns intresse finns det några lediga platser.

Ansvarig: Jan Skogfeldt

### **Boule**

Det har under 2021 varit mycket spel på våra boulebanor, ofta sällskap på 8-10 personer som spelat. Redskapen togs in i början på december då kylan kom. Vi hoppas vi komma igång igen i april 2022.  
Ansvarig: Magnus Söderbom

### **Minigolf**

Under 2021 har minigolften utnyttjats maximalt då många olika grupper har spelat trots att banan är sliten. Ser fram mot en ny bana under 2022.  
Ansvarig: Lars Ove Eriksson

### **Bastu**

39 lägenheter har under året haft bastuavtal. Under året bokades bastun 677 ggr. d.v.s. 57ggr/månad.  
Ansvarig: Göran Olofsson

### **Tennis**

30 medlemmar har tennisavtal 2021.  
Ansvarig: Viktor Abarca

### **Bordtennis**

Lokalen finns på Aspnäsvägen 22. 17 lägenheter hade tillgång till rummet. I år har lokalen flyttat till ett mindre rum bredvid gymmet. Darttavlan har tagits bort pga. platsbrist. Lokalen används ca 10 gånger/vecka  
Ansvarig: Jari Lahti

### **Motionslokalen**

Motionslokalen finns på Aspnäsvägen 22. Under 2021 hade 142 lägenheter löst avgift. Under samma period har 2911 pass bokats. Det gick inte att använda motionslokalen mellan 18/10 och 31/10, på grund av att vi var tvungna att flytta motionslokalen till pingislokalen. Gammal utrustning har bytts ut mot ny utrustning. Regelbundet underhåll/service har skötts av ansvarig.  
Ansvarig: Lars Forsman.

### **Vävstugan**

Verksamhetsåret har präglats av Covid 19. Antalet medlemmar under året har varit 7. Varje medlem har haft tillgång till vävstugan och haft möjlighet att väva på uppsatta vävar. ett planeringsmöte hölls på innegården under sommaren för höstens verksamhet. Under hösten kunde vi återgå till normal samling med Corona anpassning.  
Ansvarig: Ann-Christine Edemyr

### **Trädgårdsgrupp**

Vi har haft 2 möten under året. Då diskuterade vi vad som behöver köpas in, vad som ska göras på olika ställen på gården, hur vi ska ordna vattningen och hur vi kan värva fler medlemmar. Vi är f.n. 6 medlemmar. Vi fick hjälp av en sommarjobbare att röja sly utmed Enköpingsvägen. Efter vårt förslag har Malm planterat vid minigolfbanan samt i lilla rundeln.  
Ansvarig: Lisbeth Borg

### **Ombyggnad och underhåll**

Under år 2021 har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:  
Ytterligare kameror och servrar har installerats i garaget  
Byte till ännu en energisnål tvätt-utrustning i en tvättstuga  
Installation av brand- och utrymningslarm på Aspnäsvägen 22 och Hästskovägen 81.  
Digitalisering av det systematiska brandskyddsarbetet  
Ett flertal branddörrar har bytts ut  
Tidigare hus för grovt avfall har gjorts om till Miljöhus för sortering av plast, kartonger mm  
Flytt, ombyggnad och renovering av lokaler för gym och bordtennis  
En tvättstuga har gjorts om till entreprenörlokal

### **Miljö**

Träd har gallrats bort och farliga grenar har kapats.  
Grovsoprum har omvandlats till Miljöhus.

### Tidigare genomförda större underhåll och investeringar

#### År    Åtgärd

2015	Uppgradering av undercentraler
2015	Ny LED armatur och belysning i garaget och utomhus
2017	Byte av hissar
2017	Breddning av p-platser utomhus
2017	Nya garageportar
2017	Nya sprinklers till garaget
2018	Nytt passage- och bokningsystem
2018	Kollektiv bredbandsanslutning
2018	Nya brunnar i tvättstugorna
2019	Målning av samtliga trapphus
2019	Utbyte av köksstammar i alla lägenheter
2019	Stamspolning
2020	Byte till miljövänlig/energismål tvättutrustning i två tvättstugor
2021	Byte av branddörrar i trapphus

### Framtida utveckling

#### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 7 266 tkr.  
Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 3% för 2022.

#### Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2022	Förberedelser för stambyte, extra stämma och upphandling av entreprenör
2022	Fortsätta bytet av tvätt-utrustning i tvättstugorna
2022	Genomföra uppfräschning av den yttre miljö
2022	Stamspolning
2022	Byte av branddörrar i källargångar
2022 - 2023	Genomföra hantering av matavfall enligt kommunbeslut
2023	Stambyte start
2024 - 2025	Planering för fasadrenovering inkl. utredning om balkongerna
2025 - 2026	Fasadrenovering



## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	43 045 256
Årets resultat	7 871 101
	<hr/> 50 916 357
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	50 916 357
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 979 434
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-877 999
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 52 017 792
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	30 575 805
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 101 434
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 29 474 371

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	34 547 856	33 179 095
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-21 737 580	-19 362 906
Planerat underhåll	4	-1 979 434	-1 662 240
Fastighetsskatt		-1 127 272	-1 111 370
Avskrivningar	5	-1 739 264	-2 113 580
		<u>-26 583 550</u>	<u>-24 250 096</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 964 306</b>	<b>8 928 999</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	77 971	49 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-171 176	-176 672
		<u>-93 205</u>	<u>-126 863</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 871 101</b>	<b>8 802 136</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	62 506 804	64 246 068
Mark		6 250 043	6 250 043
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	877 247	206 546
		<u>69 634 094</u>	<u>70 702 657</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>69 634 094</u>	<u>70 702 657</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		195 012	10 657
Avräkningskonto HSB		6 759 329	8 208 049
Övriga fordringar	10	51 455	2 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	1 044 789	961 247
		<u>8 050 585</u>	<u>9 182 077</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	30 361 661	20 291 229
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>38 412 246</u>	<u>29 473 306</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>108 046 340</u>	<u>100 175 963</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 419 200	5 419 200
Fond för yttre underhåll		30 575 805	31 884 046
		<u>35 995 005</u>	<u>37 303 246</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		43 045 256	32 934 879
Årets resultat		7 871 101	8 802 136
		<u>50 916 357</u>	<u>41 737 015</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>86 911 362</u>	<u>79 040 261</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	12 246 290	12 746 290
		<u>12 246 290</u>	<u>12 746 290</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	500 000	500 000
Leverantörsskulder		2 859 834	2 421 514
Skatteskulder		99 818	107 015
Övriga kortfristiga skulder	15	1 038 360	1 109 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 390 676	4 251 408
		<u>8 888 688</u>	<u>8 389 412</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>108 046 340</u>	<u>100 175 963</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	7 871 101	8 802 136
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 739 264	2 113 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 610 365	10 915 716
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-317 227	1 099 592
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	499 276	-138 393
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 792 414</b>	<b>11 876 915</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-670 702	-206 546
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-670 702</b>	<b>-206 546</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 621 712</b>	<b>11 170 369</b>
Likvida medel vid årets början	28 499 278	17 328 908
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>37 120 990</b>	<b>28 499 277</b>
<b>Likvida medel</b>		
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	6 759 329	8 208 049
Kassa och bank	30 361 661	20 291 228
	<b>37 120 990</b>	<b>28 499 277</b>

90.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

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

### Pågående ombyggnad

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2022.

### 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 2 523 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	336 000	381 500
Mötesarvode	152 500	93 000
Arvode föreningsvald revisor	26 906	30 000
Övriga arvoden och ersättningar	95 900	94 500
Utbildning och konferenser	625	-
Löner till anställda	14 859	18 819
Sociala kostnader	82 329	121 989
	<b>709 119</b>	<b>739 808</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	26 451 554	25 671 708
Årsavgifter lokaler	1 426 624	1 385 072
Hysesintäkter lokaler	1 672 626	1 703 716
Hysesintäkter garage och p-platser	2 403 281	2 336 514
Försäkringsersättning	113 760	205 066
Intäkter el	1 217 922	1 179 759
Övriga intäkter	1 300 335	754 618
	<b>34 586 102</b>	<b>33 236 453</b>

Avgår		
Rabatter/Avdrag	-38 246	-57 358
	<b>34 547 856</b>	<b>33 179 095</b>

### Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	2 838 894	2 828 140
Löpande underhåll	2 134 433	2 219 010
El	2 710 355	2 767 877
Uppvärmning	4 815 048	3 899 627
Vatten	1 925 597	1 608 685
Sophämtning	1 011 075	1 019 390
Fastighetsförsäkring	472 348	457 274
Städning	666 041	598 083
Förvaltningskostnader	2 273 283	1 618 210
Extern revision	23 838	26 129
Personalkostnader	710 748	739 808
Bredband	855 812	770 809
Vinterskötsel	303 734	69 099
Övrig drift	996 374	740 765
	<b>21 737 580</b>	<b>19 362 906</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll lokaler	398 743	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	608 989	667 439
Utfört underhåll installationer	254 406	720 082
Utfört underhåll huskropp utvändigt	329 162	153 218
Utfört underhåll mark	388 134	121 501
	<b>1 979 434</b>	<b>1 662 240</b>

90

## Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 739 264	2 113 580
	<u>1 739 264</u>	<u>2 113 580</u>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	71 882	40 788
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 240	5 711
Övriga ränteintäkter	849	3 310
	<u>77 971</u>	<u>49 809</u>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	169 566	175 578
Övriga räntekostnader	1 610	1 094
	<u>171 176</u>	<u>176 672</u>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	131 431 925	131 431 925
-Årets anskaffningar	-	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>131 431 925</u>	<u>131 431 925</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-67 185 857	-65 072 277
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 739 264	-2 113 580
	<u>-68 925 121</u>	<u>-67 185 857</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>62 506 804</u>	<u>64 246 068</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	329 000 000	329 000 000
Byggnader - lokaler	14 800 000	14 800 000
	<u>343 800 000</u>	<u>343 800 000</u>
Mark - bostäder	144 000 000	144 000 000
Mark - lokaler	20 600 000	20 600 000
	<u>164 600 000</u>	<u>164 600 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>508 400 000</u>	<u>508 400 000</u>

## Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	206 546	-
Årets anskaffningar - hissbyten	9 692	-
Årets anskaffningar-utredning stambyte	661 009	206 546
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>877 247</u>	<u>206 546</u>



### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	51 455	2 124
	<u>51 455</u>	<u>2 124</u>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	197 558	216 321
Fastighetsförsäkring	511 435	472 348
Övrigt	335 796	272 578
	<u>1 044 789</u>	<u>961 247</u>

### Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea företagskonto	68 900	70 100
Swedbank	962 983	963 233
Nordea sparkonto	30 804	30 804
SBAB	29 298 974	19 227 092
	<u>30 361 661</u>	<u>20 291 229</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	39788866271	1,30	2023-11-15	12 746 290	13 246 290
				<u>12 746 290</u>	<u>13 246 290</u>
Nästa års beräknade amortering				-500 000	-500 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>12 246 290</b>	<b>12 746 290</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				10 246 290	10 746 290

### Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	60 147 600	60 147 600
Varav obelånade	-893 900	-893 900
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>59 253 700</u>	<u>59 253 700</u>

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	500 000	500 000
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	32 970	17 700
Arbetsgivaravgift	16 363	11 162
Mervärdesskatt	200 942	253 299
Inre fond	739 034	776 464
Övriga kortfristiga skulder	49 051	50 850
	<u>1 038 360</u>	<u>1 109 475</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 548 640	3 045 422
Upplupna räntekostnader	18 420	18 655
Upplupen el	273 830	290 214
Upplupen vatten	-	128 130
Upplupen värme	874 853	619 117
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	674 933	149 870
	<u>4 390 676</u>	<u>4 251 408</u>

Järfälla 2022-04-05

Bent Ingemann

Lars-Erik Edemyr

Gun Stråth

Per Jönsson

Markus Guevara

Hans Jansson

Clas-Göran Bodin

Niklas Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-20

Bo Östlund  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspånäs 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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.

## 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 Aspås 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 20 10 2022

.....  
Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Bo Östlund

Av föreningen vald revisor