



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Aspen i Märsta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Aspen i Märsta med säte i MÄRSTA org.nr. 714800-2756 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2011-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
SIGTUNA EKILLA 1:5	1972-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	0
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13865
68	p-platser	0
128	garageplatser	0
Totalt 395 objekt		13865

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 70 st 2 rok, 80 st 3 rok, 30 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars-Erik Emanu Hoverberg	Ordförande	2018-12-24	2022-05-27
Emina Dizdarevic	Ordförande	2022-05-27	
Ragnar Gedeborg	Ledamot	2020-09-01	2022-05-27
Roland Bergkvist	Ledamot	2016-05-01	2022-05-27
Birgitta Andersson	Ledamot	2020-09-01	2022-05-27
Bo Klang	Ledamot	2022-07-06	
Annette Marie-L Renholm	Ledamot	2022-05-27	
Tommy Loos	Ledamot	2019-06-13	2022-05-27
Peggie Jutwreten	Ledamot	2022-05-27	
Milos Petkovic	Ledamot	2022-05-27	
Sarah Mård	Ledamot	2022-05-25	
William Åsbrandt	Ledamot	2022-05-27	
Gun-Britt Wesslund	Suppleant	2018-12-24	2022-05-27
Inger Fernqvist	Suppleant	2022-05-27	
Mikael Starström	Suppleant	2020-09-01	2022-05-27
Lena Sporre	Suppleant	2019-06-13	2022-05-10
David Klang	Suppleant	2020-09-07	2022-05-27
Amira Bajric	Suppleant	2022-05-27	
Jonathan Björling	Suppleant	2022-05-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emina Dizdarevic, Peggie Jutwreten, William Åsbrandt, Milos Petkovic, Amira Bajric, Jonathan Björling och Inger Fernqvist.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive årsstämma och konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Emina Dizdarevic och Sarah Mård.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen.

Revisorer har varit: Sievert Sahlin med Mikael Starström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Emma Truelsen (sammankallande), Edita Dedic och Jeanette Rådman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03. På stämman deltog 74 medlemmar varav 67 var röstberättigade och av dessa 6 personer genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året ökat med 2 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under år 2022 har följande större åtgärder genomförts:

OVK

Avloppsspolning

Återställning av elinstallationer i garage

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Dränering

Underhåll av altaner

Målning av staket

Byte av badrumsfönster

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 247 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 249.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	260	257	290	323	0
Skuldsättning, kr/kvm	619	643	662	684	704
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	152	158	0	146	0
Driftskostnad, kr/kvm	512	509	460	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	723	709	695	681	668
Totala intäkter, kr/kvm	778	771	757	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 347	11 280	11 107	11 076	11 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 595	548	1 559	2 110	1 384
Soliditet, %	45	39	36	32	24

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för

kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 224 500	0	0	1 224 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 239 487	1 497 759	0	4 737 246
S:a bundet eget kapital, kr	4 463 987	1 497 759	0	5 961 746
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 479 117	-949 439	0	2 529 678
Årets resultat, kr	548 319	-548 319	2 595 241	2 595 241
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 027 436	-1 497 758	2 595 241	5 124 919
S:a eget kapital, kr	8 491 423	1	2 595 241	11 086 665

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 825 999 kr samt ianspråktagande skett med 2 328 241 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 529 678
Årets resultat, kr	2 595 241
Reservation till underhållsfond, kr	-4 798 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	332 564
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	659 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	659 483

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 347 106	11 280 274
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 496 574	-9 472 838
Övriga externa kostnader	Not 3	-181 921	-192 236
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-308 376	-299 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-681 207	-681 207
Summa rörelsekostnader		-8 668 077	-10 645 845
Rörelseresultat		2 679 029	634 429
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 146	8 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-90 935	-95 102
Summa finansiella poster		-83 788	-86 110
Årets resultat		2 595 241	548 319

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 041 660	9 722 867
		<u>9 041 660</u>	<u>9 722 867</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 042 160</u>	<u>9 723 367</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		30 472	12 650
Övriga fordringar	Not 9	12 949 658	9 916 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	746 621	405 347
		<u>13 726 751</u>	<u>10 334 340</u>
Kassa och bank	Not 11	1 856 253	1 836 942
Summa omsättningstillgångar		<u>15 583 004</u>	<u>12 171 282</u>
Summa tillgångar		<u>24 625 164</u>	<u>21 894 650</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 224 500	1 224 500
Yttre underhållsfond	4 737 246	3 239 487
	<u>5 961 746</u>	<u>4 463 987</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 529 677	3 479 117
Årets resultat	2 595 241	548 319
	<u>5 124 918</u>	<u>4 027 436</u>
Summa eget kapital	<u>11 086 664</u>	<u>8 491 423</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 310 000	5 385 000
	<u>8 310 000</u>	<u>5 385 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 300 000	3 525 000
Leverantörsskulder	1 194 980	891 071
Skatteskulder	15 491	26 302
Övriga skulder	Not 14 2 404 042	2 251 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 313 987	1 324 561
	<u>5 228 500</u>	<u>8 018 226</u>
Summa skulder	<u>13 538 500</u>	<u>13 403 226</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>24 625 164</u>	<u>21 894 650</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 595 241	548 319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	681 207	681 207
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 276 448	1 229 526
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-363 013	8 206
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	435 274	-293 723
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 348 709	944 009
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-275 000
Årets kassaflöde	3 048 709	669 009
Likvida medel vid årets början	11 731 718	11 062 709
Likvida medel vid årets slut	14 780 427	11 731 718

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 026 632	9 826 436
Individuell mätning el	542 039	566 075
Hyror	718 853	713 248
Bredband	292 625	310 840
Övriga intäkter	57 689	156 384
Bruttoomsättning	<u>11 637 838</u>	<u>11 572 983</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 850	-15 410
Hysesförluster	418	0
Avsatt till inre fond	-277 299	-277 299
	<u>11 347 106</u>	<u>11 280 274</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 509 174	1 367 140
Reparationer	611 406	651 030
El	774 938	793 174
Uppvärmning	1 410 803	1 500 942
Vatten	466 860	474 351
Sophämtning	572 191	518 950
Fastighetsförsäkring	314 555	302 779
Kabel-TV och bredband	400 200	387 653
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	357 855	345 385
Förvaltningsarvoden	711 499	754 906
Övriga driftkostnader	34 528	48 286
Planerat underhåll	332 564	2 328 241
	<u>7 496 574</u>	<u>9 472 838</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	39 440	36 477
Förbrukningsinventarier och varuinköp	39 170	52 430
Administrationskostnader	27 621	28 389
Extern revision	17 750	17 000
Medlemsavgifter	57 940	57 940
	<u>181 921</u>	<u>192 236</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	210 547	168 475
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	32 690	85 300
Sociala avgifter	59 139	39 789
	<u>308 376</u>	<u>299 564</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 669	8 573
Övriga ränteintäkter	477	419
	<u>7 146</u>	<u>8 992</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	87 580	92 107
Övriga räntekostnader	3 355	2 995
	<u>90 935</u>	<u>95 102</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 581 248	24 581 248
Ingående anskaffningsvärde mark	1 338 370	1 338 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 919 618	25 919 618
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 196 751	-15 515 543
Årets avskrivningar	-681 207	-681 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 877 958	-16 196 751
Utgående redovisat värde	9 041 660	9 722 867
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 485 000	2 178 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	56 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 680 000	3 910 000
Summa taxeringsvärde	200 165 000	164 088 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 484	21 567
Avräkningskonto HSB Stockholm	12 924 174	9 894 776
	12 949 658	9 916 343
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	746 621	405 347
	746 621	405 347

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 11	Kassa och bank		
	Handkassa	1 633	1 633
	Handelsbanken	1 854 620	1 835 309
		1 856 253	1 836 942
Not 12	Skulder till kreditinstitut		
		Villkorsändr dag	Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
	Stadshypotek AB	292314	0,77%
	Stadshypotek AB	540317	3,76%
	Stadshypotek AB	355566	0,78%
			Belopp
			3 225 000
			3 125 000
			2 260 000
			8 610 000
			300 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		7 110 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		8 310 000
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	11 872 000	11 872 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	300 000	3 525 000
		300 000	3 525 000
Not 14	Övriga skulder		
	Depositioner	-700	0
	Inre fond	2 363 434	2 214 574
	Källskatt	41 308	36 718
		2 404 042	2 251 292
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	7 638	4 267
	Förutbetalda hyror och avgifter	940 156	977 960
	Övriga upplupna kostnader	366 193	342 334
		1 313 987	1 324 561
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut		
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annette Marie-L Renholm

Bo Klang

Emina Dizdarevic

Milos Petkovic

Peggie Jutwreten

Sarah Mård

William Åsbrandt

Revisionsberättelsen är elektroniskt signerad av

Av föreningen vald revisor
Sievert Sahlin

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Erik Davidsson

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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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 från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

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

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 Aspen i Märsta för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sievert Sahlin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Aspen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMINA DIZDAREVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 16:25:02



SARAH MÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 23:45:46



ANNETTE MARIE-L RENHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 16:22:27



MILOS PETKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 08:39:02



PEGGIE JUTWRETEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 16:22:21



WILLIAM ÅSBRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 16:16:34



BO KLANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 17:28:25



SIVERT SAHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 20:29:06



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 14:17:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Aspen i Märsta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIVERT SAHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 20:31:35



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 14:20:33



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.