

Brf Aspsätra

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Brf Aspsätra

Org.nr: 716417-8530

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Aspsätra, 716417-8530, med säte i Österåker, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-09-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-20 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Liselott Enström	2026
Ledamot	Carolina Nilsson	2026
Ledamot	Fadi Bahhadi	2025
Ledamot	Maria Klingblom	2025
Suppleant	Gunni Eriksson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Jesper Eriksson, Revidit AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Karlsson och Kenneth Gustafsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Österåker Tråsättra 1:786 i Österåker kommun med därpå uppförda byggnader med 25 småhus. Byggnaderna är uppförd 1983. Fastighetens adresser är Tallsättrastigen 1-30.

Föreningen upplåter 25 småhus med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
8	17

Total tomtarea: 10 409 kvm

Total bostadsarea: 2 235 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal

Avtal	Leverantör
Vinterrenhållning	Stockholm Utemiljö AB
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling AB
Elavtal avseende volym	Fortum AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 233 426 kr (2023-01-01 59 195kr) och planerat underhåll för 0 kr (2023-01-01 55 594kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-04-08 av Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 651 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 291 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Målning i föreningslokal	2023
Takbehandling	2022
Lekplatsen	2021
Besiktning av lekplats samt borttagning av farlig lekutrustning	2020
Anläggning av gräsyta	2020
Byte av lysarmatur	2019
Snörasskydd monterades	2019
Byte av varmvattenbredare, 3an, 6an och 12an	2018
Rengöring ventilation	2018
Byte av tak på samtliga bostadshus	2016
Fönster och altandörrar med aluminiumprof installerades	2014
Underhåll av soprum	2014
Byte Aquarexer	2013
Byte av förrådsdörrar	2008
Installation av motorvärmare	2006
Installation av fibernät	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 30.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-04-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

I årsavgiften ingår vatten.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 695	1 693	1 645	1 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	18	219	281	74
Förändring av underhållsfond	651	608	549	-40
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-431	-191	-71	312
Sparande kr/kvm	99	211	254	292
Soliditet, %	4	3	1	-1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	726	729	705	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	96	96	97
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	726	716	685	685
Driftkostnad kr/kvm	324	348	292	222
Energikostnad kr/kvm	103	106	72	67
Ränta kr/kvm	134	91	71	49
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	291	297	285	152
Skuldsättning kr/kvm	4 351	4 575	5 076	5 076
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	4 351	4 575	5 076	5 076
Räntekänslighet (%)	6.8	7.3	7	7
Snittränta (%)	3.07	2	1.4	0.96

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	697 000	1 243 769	- 1 810 484	219 222
Disposition enligt föreningsstämma			219 222	-219 222
Avsättning till underhållsfond		651 000	-651 000	
Årets resultat				18 134
Vid årets slut	697 000	1 894 769	- 2 242 262	18 134

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 591 262
Årets resultat före fondändring	18 134
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 651 000
Summa över/underskott	- 2 224 128

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 224 128
Totalt	- 2 224 128

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 678 644

1 654 383

Övriga rörelseintäkter

3

16 442

38 501

Summa Rörelseintäkter

1 695 086

1 692 884

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-956 964

-892 852

Övriga kostnader

5

-153 458

-119 343

Personalkostnader

6

-94 622

-94 622

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-202 299

-197 810

Summa Rörelsekostnader

-1 407 343

-1 304 627

RÖRELSERESULTAT

287 743

388 257

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

29 215

35 015

Räntekostnader och liknande resultatposter

-298 824

-204 050

Summa Finansiella poster

-269 609

-169 035

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

18 134

219 222

RESULTAT FÖRE SKATT

18 134

219 222

ÅRETS RESULTAT

18 134

219 222



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	8 516 190	8 718 489
Summa materiella anläggningstillgångar		8 516 190	8 718 489
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 518 990	8 721 289
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		34 353	38 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	29 302	93 982
Summa kortfristiga fordringar		63 655	132 193
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 806 578	2 160 211
Summa kassa och bank		1 806 578	2 160 211
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 870 233	2 292 404
SUMMA TILLGÅNGAR		10 389 223	11 013 693



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		697 000	697 000
Underhållsfond		1 894 769	1 243 769
Summa bundet eget kapital		2 591 769	1 940 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 242 262	-1 810 484
Årets resultat		18 134	219 222
Summa fritt eget kapital		-2 224 128	-1 591 262
SUMMA EGET KAPITAL		367 641	349 507
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	2 500 000	6 134 250
Summa långfristiga skulder		2 500 000	6 134 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 500 000	6 134 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	7 225 442	4 091 192
Leverantörsskulder		42 187	120 658
Skatteskulder		20 842	34 071
Övriga skulder		0	12 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	233 111	271 082
Summa kortfristiga skulder		7 521 582	4 529 936
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 521 582	4 529 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 389 223	11 013 693



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	287 743	388 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	202 299	197 810
Summa	490 042	586 067
Erhållen ränta	29 215	35 015
Erlagd ränta	-298 824	-204 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	220 433	417 032
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	55 605	-63 514
Minskning av rörelseskulder	-129 671	150 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146 367	503 829
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-500 000	-1 119 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 119 840
Årets kassaflöde	-353 633	-616 011
Likvida medel vid årets början	2 160 211	2 776 222
Likvida medel vid årets slut	1 806 578	2 160 211



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	45 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 623 371	1 600 383
Hysesintäkter	55 273	54 000
Totalt årsavgifter och hyror	1 678 644	1 654 383



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

2024

2023

2 746

1 208

13 696

7 368

0

29 925

16 442

38 501

Totalt övriga rörelseintäkter

16 442

38 501

I posten övriga intäkter ingår det under 2024 justering av avgiftsfordringar.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Snöröjning

Kabel-TV

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024

2023

30 661

36 691

199 070

200 313

90 252

70 489

7 375

38 281

73 323

92 023

0

25 765

82 229

72 354

12 993

9 972

227 635

232 175

723 538

778 063

Reparationer

Huskropp

Vattenskador

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

Ventilation, installationer

El, installationer

Brandskador

0

25 619

175 027

4 282

16 413

6 375

7 950

0

0

16 716

34 036

0

0

6 203

233 426

59 195

Planerat underhåll

Övrigt, gemensamma utrymmen

0

55 594

Totalt fastighetskostnader

956 964

892 852



Not 5. Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

2024

2023

4 830

4 830

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

79 412

77 027

Revision

Revision

30 625

33 000

Kommunikation

Tele och post

1 407

2 094

Övriga kostnader

Bankkostnader

1 684

1 593

Övriga externa tjänster

35 500

0

Övriga externa kostnader

0

800

37 184

2 393

Totalt övriga kostnader

153 458

119 343

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

72 000

72 000

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

22 622

22 622

Totalt personalkostnader

94 622

94 622

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

202 299

197 810

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

202 299

197 810

Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

12 948 200

12 948 200

Summa:

12 948 200

12 948 200



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			13 466 759	13 466 759
Mark			830 000	830 000
Utgående anskaffningsvärden			14 296 759	14 296 759
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 5 578 270	- 5 380 460
Årets avskrivning på byggnader			- 202 299	- 197 810
Utgående avskrivningar			-5 780 569	-5 578 270
Utgående redovisat värde			8 516 190	8 718 489
<i>Varav</i>				
Byggnader			7 686 190	7 888 489
Mark			830 000	830 000
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			18 445 000	18 259 000
Taxeringsvärde mark			18 750 000	15 000 000
			37 195 000	33 259 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			29 302	93 982
Summa			29 302	93 982
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			1 806 435	2 160 070
Transaktionskonto SEB			143	141
Summa			1 806 578	2 160 211
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			-7 225 442	-4 091 192
Förfaller 2-5 år från balansdagen			-2 500 000	-6 134 250
Summa			-9 725 442	-10 225 442
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Handelsbanken	2028-09-30	4,40 %	2 500 000	3 000 000
Fastighetslån SEB *	2025-09-28	3,24 %	4 091 192	4 091 192
Fastighetslån SEB	2025-04-28	3,17 %	3 134 250	3 134 250
Summa skulder till kreditinstitut			9 725 442	10 225 442
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 225 442	-4 091 192
			2 500 000	6 134 250

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-26 284	-26 284
Upplupna räntekostnader	-19 252	-33 782
Förutbetalda intäkter	-149 846	-150 828
Upplupna revisionsarvoden	-32 000	-32 000
Upplupna driftskostnader	-5 729	-28 188
Summa	-233 111	-271 082



Underskrifter

Österåker enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Liselott Enström
Ordförande

Carolina Nilsson
Ledamot

Fadi Bahhadi
Ledamot

Maria Klingblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Jesper Eriksson, Revidit AB
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.03.2025 14:25

SENT BY OWNER:
Sofia Dahm • 19.02.2025 11:21

DOCUMENT ID:
ByG2oIEX5yx

ENVELOPE ID:
SyW2jeNQcJg-ByG2oIEX5yx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Aspsätra.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARIA KLINGBLOM	 Signed	19.02.2025 11:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/11/11)
	Authenticated	19.02.2025 11:46	Low	
Liselott Helene Enström	 Signed	19.02.2025 23:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/04/28)
	Authenticated	19.02.2025 23:40	Low	
CAROLINA NILSSON	 Signed	12.03.2025 09:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/06/07)
	Authenticated	12.03.2025 09:33	Low	
FADI BAHHADI	 Signed	12.03.2025 10:02	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/05/06)
	Authenticated	12.03.2025 10:01	Low	
JESPER HANS FREDRIK ERIKSSON	 Signed	12.03.2025 14:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/09/21)
	Authenticated	12.03.2025 14:23	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Aspsätra

Org.nr 716417-8530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aspsätra för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aspsåtra för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jesper Eriksson
Auktoriserad revisor

Certification



Reference: cm85px5j1056f3gksuyl8gm7r



Document

Filename: BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN_ASPSÄTRA__240101-241231_revisionsberättelse.pdf

Fingerprint: h4Jwh6FfMrxuqcTQuVuP3WfkqePk4pJopjcFOjOm/vQ=



Jesper Hans Fredrik Eriksson

Signer

Personal number

Signed with

Swedish Mobile BankID (AES)

Signed at

2025-03-12 14:26:02

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package



powered by

Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document



Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.



Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.



Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.



Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit zigned.se/verify to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at zigned.se.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

