

Årsredovisning 2019

Brf Aspsätra 1

Org. 769618-2190

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Adress: Aspsätravägen 21, 127 37 Skärholmen
Mail: aspbrf1@hotmail.com
www.brfaspsatra1.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 registrerades 2008-01-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-10-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-17. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt till bostadsrättshavare och föreningens hyresgäster mot avgift tillhandahålla garage och parkeringsplatser på föreningens mark.

Föreningens fastighet, Aspsätra 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-10-31.

Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus på adress Aspsätravägen 3-33. Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1965.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 227 kvm, varav 9166 kvm utgör lägenhetsyta och 61 kvm lokalyta. I föreningen finns 121 parkeringsplatser, 20 garage och 6 p-platser upplåtna som avgiftsbelagd gästparkering. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatserna.

Lägenhetsfördelning
15 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
79 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 104 upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt.

En lägenhet nyttjas som föreningslokal.

Försäkring för byggnaden har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår inte tilläggsförsäkring för bostadsrätter utan denna försäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

Föreningen har för fastighetens förvaltning, dagliga drift och skötsel följande avtal:

Administration och ekonomisk förvaltning
Förvaltning i Östersund AB
Fastighetsskötsel
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entreprenör AB Sätra
Arbetspartner i Stockholm AB
Solbruden Trädgårdar AB
El och fjärrvärme
Fortum AB
Ellevio AB
Vatten
Stockholm Vatten och Avlopp
Sophämtning
Stockholm Vatten och Avlopp
Veolia RecyclingSolutions Sweden
Kabel-TV
Com Hem AB
Parkeringsbevakning
Estate Parkering AB

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Stambyte	2009-2010
Elrevision	2009-2010
Fönsterbyte	2012
Bottenavloppsbyte	2012-2014
Byte, frånluftsfläktar	2013
Byte, trappbelysning	2013
Installation av låssystem	2014
Byte till LED-lampor gård & parkering	2014
Renoverat två hyreslägenheter	2015
Målat trapphus port 33	2015
Byte & renovering branddörrar	2015
Fortsatt renovering hyreslägenheter	2016
Föreningslokal, ombyggnad	2016
Radonsanering	2017-2019
Takomläggning	2018
Skadedjursbekämpning	2018
Skyddsrumskontroll	2018
OVK-besiktning	2018-2019
Renovering i källarutrymmen	2018-2019

Energiförbrukning Fastighetens energiförbrukning enligt energideklaration uppgår till 133kWh/m² och år.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 144 st. Nytillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som utträtt under året är 15 Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 145. Under året har 10 överlåtelser skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bo Fogelberg	ledamot/ordf.
Samir Skhayri	ledamot/vice ordf.
Iliriana Hermansson	ledamot/sekr.
Christina Bergström	ledamot
Hans Selin	ledamot
Helena Moschos	suppleant
Benny Larsson	suppleant
Wilhelm Tunemyr	suppleant (t o m 2019-11-01)
Nawroz Rostam	adjungerad (f o m 2019-09-17

Till ***auktoriserad revisor*** har Monica Hedberg, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts, och som förtroendevald revisor Ove Pettersson.

Valberedningen består av Elsa Fogelberg, Andreas Leandoer och Björn Magnusson och med den sistnämnde som sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) har pågått under året.
- Arbetet med renoveringen av innergården har fortsatt och slutförs under 2020.
- LED belysning har installerats i samtliga källarutrymmen,
- Fönstren i marklägenheterna port 3 – 27 har försetts med låsbara espagnoletter.
- Nya torkskåp och mangel har installerats i tvättstugan.

Föreningens resultat för år 2019 är 126 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 290 Kkr. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll. Renovering av innegården har uppgått till ca 672 Kkr vilket förklarar de högre reparations- och underhållskostnaderna jämfört med föregående år.

Föreningens enskilt störst kostnadspost utöver avskrivningarna är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket har ett samband med en lägre räntenivå villkorsändring av lån samt årets amortering som sänkt fastighetens belåningsgrad vilket kommer ge en lägre räntekostnad ytterligare på sikt.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 1 039 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 1 165 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 165 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 249 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om föreningens likviditetsflöde.

I samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 januari 2020.

Efter räkenskapsårets utgång, har den 1 mars 2020 lösts ett lån på 1 miljon kr.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	*Kkr*
OVK-besiktning	109
Renovering innegården inkl. planteringsytor	672
Led belysning i källarutrymmen	276
Tvättstugan, nya torkskåp och mangel	92

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 350 Kkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	*År*	*Kkr.*
Renovering bilparkering	2020	350

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**62 508 014**	**12 091 756**	**819 861**	**-2 339 549**	**290 308**	**73 370 390**
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			256 464	-256 464		
Ianspråktagande yttre fond			-546 343			
Balanseras i ny räkning				290 308	-290 308	
Upplåtelser	314 074	1 085 926				1 400 000
Årets resultat					126 565	126 565
Belopp vid årets utgång	**62 822 088**	**13 177 682**	**529 982**	**-2 305 705**	**126 565**	**74 350 610**

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	6 988	6 885	6 676	6 397	6 336
Resultat efter finansiella poster, Kkr	127	290	-255	273	402
Soliditet, %	71,6	70,1	70,1	70,0	70,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	633	620	606	589	589
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 524	3 794	3 794	3 794	3 794
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 906	7 904	7 904	7 904	7 904
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,55	2,31	2,81	2,90	4,00
Fastighetens belåningsgrad, % **	29,4	31,3	31,0	31,1	30,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 305 705
Årets resultat	126 565
	-2 179 140
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	347 043
I ny räkning överföres	-2 526 183
	-2 179 140

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.
Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 979 943	6 843 588
Övriga rörelseintäkter	3	8 550	41 500
Summa rörelsens intäkter m.m.		**6 988 493**	**6 885 088**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 743 652	-4 334 245
Övriga externa kostnader	5	-423 034	-358 915
Personalkostnader	6	-198 973	-223 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 038 758	-999 334
Summa rörelsens kostnader		**-6 404 417**	**-5 915 724**
Rörelseresultat		**584 076**	**969 364**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		14 227	15 853
Räntekostnader		-471 738	-694 909
Summa finansiella poster		**-457 511**	**-679 056**
Resultat efter finansiella poster		**126 565**	**290 308**
Årets resultat		**126 565**	**290 308**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	95 142 563	95 996 357
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 864 011	1 640 025
Summa materiella anläggningstillgångar		**97 006 574**	**97 636 382**
Summa anläggningstillgångar		**97 006 574**	**97 636 382**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 721	855
Övriga fordringar		25 837	25 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	188 727	141 638
Summa kortfristiga fordringar		**219 285**	**168 330**
Kassa och bank		6 554 319	6 803 947
Summa omsättningstillgångar		6 773 604	6 972 277
SUMMA TILLGÅNGAR		**103 780 178**	**104 608 659**

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 999 770	74 599 770
Fond för yttre underhåll		529 982	819 861
Summa bundet eget kapital		**76 529 752**	**75 419 631**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 305 705	-2 339 549
Årets resultat		126 563	290 308
Summa fritt eget kapital		**-2 179 142**	**-2 049 241**
Summa eget kapital		**74 350 610**	**73 370 390**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		27 000 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		**27 000 000**	**28 000 000**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		1 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		497 255	342 423
Aktuell skatteskuld		11 816	5 046
Övriga skulder		20 913	31 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	899 584	859 511
Summa kortfristiga skulder		**2 429 568**	**3 238 269**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**103 780 178**	**104 608 659**

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseresultat	584 074	969 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 038 758	999 334
Erhållen ränta mm	14 227	15 853
Erlagd ränta	-471 738	-694 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 165 321**	**1 289 642**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 866	4 379
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-47 089	30 997
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	154 832	67 601
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	36 467	71 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 305 665**	**1 464 044**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-955 293	-384 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-955 293**	**-384 975**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 400 000	0
Amortering långfristiga lån	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-600 000**	**0**
Förändring av likvida medel	**-249 628**	**1 079 069**
Likvida medel vid årets början	6 803 947	5 724 878
Likvida medel vid årets slut	**6 554 319**	**6 803 947**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.
Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Inventarier/installationer	5-33 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.
I enlighet med de nya stadgarna har avsättningen till yttre fonden ändrats från 0,1% till 0,3% från och med 2017.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	5 005 318	4 905 264
Hyresintäkter, bostäder	1 304 570	1 267 063
Hyresintäkter, lokaler	72 092	77 319
Hyresintäkter, p-platser	408 554	433 275
Bredband internetanslutning	130 815	130 530
Övriga hyresintäkter	58 594	30 137
Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 979 943	6 843 588

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	37 000
Övriga intäkter	8 550	4 500
Summa övriga rörelseintäkter	8 550	41 500

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	972 263	406 272
	Reparationer/underhåll	713 639	618 996
	El	187 722	174 416
	Fjärrvärme	1 422 087	1 395 842
	Vatten och avlopp	311 246	311 340
	Sophantering	138 074	147 481
	Städning	167 817	165 814
	Bredband/Kabel-TV	250 798	249 680
	Underhåll av huskropp utvändig	9 375	196 375
	Obligatorisk ventilationskontroll	108 757	121 825
	Snöröjning och sandning	79 966	69 938
	Fastighetsförsäkring	80 299	80 197
	Fastighetsskatt/avgift	183 427	176 657
	Övriga driftkostnader	118 183	219 412
	Summa driftkostnader	4 743 652	4 334 245

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	177 560	174 252
	Konsultarvode	40 863	94 777
	Serviceavgift till brf-organisation	5 142	5 082
	Revisionsarvode	24 188	39 188
	Advokat- & rättegångskostnader	62 413	0
	Övriga externa kostnader	112 868	45 616
	Summa övriga externa kostnader	423 034	358 915

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	119 000	115 500
	Lön	40 100	65 175
	Arvode intern revisor	2 000	2 000
	Sociala avgifter	37 873	40 555
	Summa personalkostnader	198 973	223 230

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	103 520 389	103 520 389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 520 389	103 520 389
Ingående avskrivningar	-7 524 032	-6 670 238
Årets avskrivningar	-853 794	-853 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 377 826	-7 524 032
Utgående redovisat värde	**95 142 563**	**95 996 357**
Redovisat värde byggnader	41 880 895	42 352 364
Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 120 768	35 503 093
Redovisat värde mark	18 140 900	18 140 900
Summa redovisat värde	**95 142 563**	**95 996 357**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	115 681 000	85 488 000
varav byggnader:	78 975 000	57 934 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 452 065	2 067 090
Inköp	408 950	384 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 861 015**	**2 452 065**
Ingående avskrivningar	-812 040	-666 500
Årets avskrivningar	-184 964	-145 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-997 004**	**-812 040**
Utgående redovisat värde	**1 864 011**	**1 640 025**

NOTER

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremie	67 480	66 574
Ekonomisk förvaltning	45 500	0
Övriga förutbetalda kostnader	75 747	75 064
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 727	141 638

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	28 000 000	30 000 000
Varav kortfristig del	-1 000 000	-2 000 000
Summa långfristiga skulder	27 000 000	28 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek, 317638	2028-09-01	2,15		5 000 000
Stadshypotek, 313911	2028-09-01	2,08		10 000 000
Stadshypotek, 370854	2021-09-01	1,18		2 000 000
Stadshypotek, 388448	2020-09-28	0,65		5 000 000
Stadshypotek, 182498	2021-09-01	1,35		2 000 000
Stadshypotek, 352956	2020-03-01	0,90	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek, 182497	2021-09-01	1,35		1 000 000
Stadshypotek, 245294	2022-09-01	1,52		2 000 000
Summa			**1 000 000**	**28 000 000**
Avgår kortfristig del				**1 000 000**
Summa långfristiga skulder				**27 000 000**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	568 062	579 966
Upplupna räntekostnader	21 181	21 858
Upplupen fjärrvärmekostnad	182 544	186 112
Övriga upplupna kostnader	127 797	71 575
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	899 584	859 511

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Not 13 Bokslutsrapport

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Skärholmen 2020- 06 - 17

Boo Fogelberg

Iliriana Hermansson

Samir Skhayri

Hans Selin

Christina Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2-3/6 2020.

(Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB)

Monica Hedberg
3/6 Auktoriserad revisor

Ove Pettersson
2/6 Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1, org.nr 769618-2190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 j ag 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 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 Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 för år 2019 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 3 juni 2020

Monica Hedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1, org.nr 769618-2190

Rapport om årsredovisningen och om andra krav enligt lagar och andra författningar

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 för år 2019. Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Styrelsen har även ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Mitt ansvar är även att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört nedanstående åtgärder:

- Läst samtliga protokoll från styrelsemöten under räkenskapsåret och bedömt om fattade beslut strider mot bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.
- Följt upp siffror från år 2018 och tidigare samt annan information i årsredovisningen mot föregående års undertecknade årsredovisning.
  Följt upp 2019 års siffror mot underlag.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Enligt min uppfattning har styrelsen inte handlat i strid med bostadsrättslagen, föreningens stadgar eller årsredovisningslagen.

Stockholm 2 juni 2020



Ove Pettersson