Årsredovisning 2021

BRF ASPSÄTRA 1

769618-2190



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ASPSÄTRA 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade (”balanserade”) vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är ”balansen” i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC Oneflow ID 3079365 Sida 3 / 20

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
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.

Säte
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningens fastighet, Aspsätra 1, i Stockholms kommun omfattar 3,08 ha, förvärvades 2008-10-31. På fastigheten finns fyra bostadshus med adress Aspsätravägen 3-33, två garagebyggnader och grovsoprum. Bostadshusen byggdes 1964-1965 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 106 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt. Två hyresrätter har 2021 överlåtits till bostadsrätter. Den tomma lägenheten såldes i januari 2022. En lägenhet nyttjas som föreningslokal.

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC Oneflow ID 3079365 Sida 4 / 20

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

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj. Stämman genomfördes enligt 27 och 29 §§ lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags-och föreningsstämmor, innebärande att medlemmarna fått utöva sin rösträtt vid stämman endast genom att rösta på förhand, s.k. poströstning.

Styrelsens sammansättning

Kristina Hjalmarsson	ledamot, from 20210912 ordförande
Christina Bergström	ledamot
Danijel Milenkovic	ledamot
Helena Moschos	tom 20210912 ledamot/ordförande
Nawroz Rostam	ledamot
Roni Alsabti	suppleant
Benny Larsson	suppleant
Stefan Ledberg	tom 20210912 suppleant
Bo Fogelberg	adjungerad from 20210912

Av styrelsen utsedd adjungerad ledamot utan rösträtt Bo Fogelberg f o m 20210912.

Då gällande pandemirestriktioner inte medgav en extra stämma för att komplettera styrelsen efter avgångarna den 12 september bestod styrelsen den 31 december av fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Valberedning
Magnusson Björn och Fogelberg Elsa.

Firmateckning
Två i förening

Revisorer

Mall Andreasson	Revisor	
Monica Hedberg	Auktoriserad revisor	pwc

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC Oneflow ID 3079365 Sida 5 / 20

Avtal med leverantörer

Administration och ekonomisk förvaltning

Simpleko 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

Tele 2

Parkeringsbevakning

Parking Partner Sverige AB

Fastighetsåtgärder

- Renovering och målning av 16 trapphus
- Byte av belysningsarmaturer på gård och gångvägar
- Renovering av hyresbostad
- Tvåhyresrätter överlåtits till bostadsrätter

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 760 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.

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC Oneflow ID 3079365 Sida 6 / 20

Planerad åtgärd	År	Kkr
Renovering tvättstuga	2022	260
Sopsortering	2022	500

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2009-2010
Elrevision	2009-2010
Fönsterbyte	2012
Bottenavloppsbyte	2012-2014
Byte, frånluftsfläktar	2013
Byte, trappbelysning	2013
Byte till LED-lampor gård & parkering	2014
Takomläggning	2018
Skyddsrumskontroll	2018
Renovering innegården inkl. plateringsytor	2019
Led belysning i källarutrymmen	2019
Tvättstugan, nya torkskåp och mangel	2019
Underhållsplan 2020-2030	2020
Byte elkabel hus M och N	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Föreningens resultat för år 2021 är -521 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2020 som var 909 Kkr. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadsposter utöver avskrivningarna är fjärrvärme och räntor. Under året har amorterats 3 milj. kr. Genomsnittsräntan på upptagna lån är f. n. 1,6 %

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar med 1 070 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 549 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 549 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Två hyresrätter har under året upplåtits till bostadsrätter. Försäljningen medförde att föreningens bundna kapital (medlemsinsatser) ökade med 4,5 milj.

Övriga uppgifter
Underhållsplan har föreningen upprättat år 2020 vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC Oneflow ID 3079365 Sida 7 / 20

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser och 2 upplåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.
Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	7 106 790	7 088 424	6 988 493	6 885 088
Resultat efter fin. poster	-520 933	909 041	126 565	290 308
Soliditet, %	75	72	72	70
Yttre fond	1 224 068	877 025	529 982	819 861
Taxeringsvärde	115 681 000	115 681 000	115 681 000	85 488 000
Byggnadsyta, kvm	9 227	9 227	9 227	9 227
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	655	645	633	620
Lån per kvm bostadsrättyta, kr	2 974	3 398	3 524	3 794
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	149	154	151
Genomsnittlig skuldränta, %	1,79	1,62	1,55	2,31
Belåningsgrad, %	25,69	28,64	29,43	31,25

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC Oneflow ID 3079365 Sida 8 / 20

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	62 822 088	-	908 572	63 730 660
Upplåtelseavgifter	12 538 307	-	3 594 039	16 132 346
Fond, yttre underhåll	877 025	-	347 043	1 224 068
Balanserat resultat	-2 526 185	909 041	-347 043	-1 964 187
Årets resultat	909 041	-909 041	-520 933	-520 933
Eget kapital	**74 620 276**	**0**	**3 981 678**	**78 601 954**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 964 187
Årets resultat	-520 933
Totalt	***-2 485 120***

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	347 043
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 074 250
Balanseras i ny räkning	-1 757 913
	-2 485 120

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 106 793	7 071 527
Rörelseintäkter		-4	16 897
Summa rörelseintäkter		**7 106 790**	**7 088 424**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-5 200 193	-4 065 704
Övriga externa kostnader	7	-467 071	-448 988
Personalkostnader	8	-483 472	-167 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 070 421	-1 063 878
Summa rörelsekostnader		**-7 221 157**	**-5 746 426**
RÖRELSERESULTAT		**-114 368**	**1 341 998**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 248	13 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-429 813	-446 907
Summa finansiella poster		**-406 565**	**-432 957**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-520 933**	**909 041**
ÅRETS RESULTAT		**-520 933**	**909 041**

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	93 434 969	94 288 769
Maskiner och inventarier	11	1 524 304	1 653 927
Summa materiella anläggningstillgångar		**94 959 273**	**95 942 696**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**94 959 273**	**95 942 696**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		91 246	42 225
Övriga fordringar	12	25 836	25 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	198 299	193 179
Summa kortfristiga fordringar		**315 381**	**261 241**
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 009 088	7 050 874
Summa kassa och bank		**9 009 088**	**7 050 874**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**9 324 469**	**7 312 115**
SUMMA TILLGÅNGAR		**104 283 742**	**103 254 810**

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC
Oneflow ID 3079365 Sida 11 / 20

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 863 006	75 360 395
Fond för yttre underhåll		1 224 068	877 025
Summa bundet eget kapital		**81 087 074**	**76 237 420**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 964 187	-2 526 185
Årets resultat		-520 933	909 041
Summa fritt eget kapital		**-2 485 120**	**-1 617 144**
SUMMA EGET KAPITAL		**78 601 954**	**74 620 276**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	22 000 000	19 000 000
Summa långfristiga skulder		**22 000 000**	**19 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		480 364	680 523
Skatteskulder		19 317	2 507
Övriga kortfristiga skulder		1 834	15 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 180 273	935 571
Summa kortfristiga skulder		**3 681 788**	**9 634 534**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**104 283 742**	**103 254 810**

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	**7 050 874**	**6 554 319**
Resultat efter finansiella poster	-520 933	909 041
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 070 421	1 063 878
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**549 488**	**1 972 919**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 140	-41 956
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 254	204 967
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**542 602**	**2 135 930**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-86 998	0
Kassaflöde från investeringar	**-86 998**	**0**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	4 502 611	-639 375
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 502 611**	**-1 639 375**
Årets kassaflöde	**1 958 215**	**496 555**
Likvida medel vid årets slut	**9 009 088**	**7 050 874**

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Aspsätra 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Installationer och inventarier	5-33 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. I enlighet med de nya stadgarna har avsättningen till yttre fonden ändrats från 0,1% till 0,3% från och med 2017.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Bredband internetanslutning	130 625	129 770
Hyresintäkter, bostäder	1 135 906	1 237 736
Hyresintäkter, lokaler	80 055	79 352
Hyresintäkter, p-platser	464 816	436 128
Årsavgifter, bostäder	5 272 297	5 128 788
Övriga intäkter	23 090	76 650
Summa	**7 106 790**	**7 088 424**

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	54 692	38 663
Fastighetsskötsel	168 347	166 004
Obligatorisk ventilationskontroll	0	15 000
Skötsel tomt och planeringar	326 234	374 817
Städning	127 500	127 500
Vinterunderhåll tomt	100 649	4 359
Övrigt	3 888	0
Summa	**781 310**	**726 343**

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Planerat underhåll	1 259 156	318 430
Reparationer/underhåll	322 923	308 721
Summa	**1 582 079**	**627 151**

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	182 671	226 617
Sophämtning	184 472	163 425
Uppvärmning	1 531 752	1 377 159
Vatten	350 718	327 553
Summa	**2 249 613**	**2 094 754**

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC Oneflow ID 3079365 Sida 15 / 20

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	219 219	175 146
Fastighetsförsäkringar	140 943	176 102
Fastighetsskatt	193 349	189 719
Kabel-TV	33 681	76 489
Summa	**587 192**	**617 456**

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Advokat/rätteg kostn	17 500	0
Ekonomisk förvaltning	189 464	182 000
Förbrukningsmaterial	2 971	7 189
Konsultkostnader	43 980	159 489
Revisionsarvoden	55 488	51 475
Serv. avg branschorg.	5 034	5 184
Övriga förvaltningskostnader	152 634	43 651
Summa	**467 071**	**448 988**

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Lön	22 200	19 200
Sociala avgifter	111 272	30 656
Styrelsearvoden	350 000	118 000
Summa	**483 472**	**167 856**

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	429 633	446 847
Övriga räntekostnader	180	60
Summa	**429 813**	**446 907**

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	103 520 389	103 520 389
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*103 520 389*	*103 520 389*
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 231 620	-8 377 826
Årets avskrivning	-853 800	-853 794
Utgående ackumulerad avskrivning	*-10 085 420*	*-9 231 620*
Utgående restvärde enligt plan	***93 434 969***	***94 288 769***
I utgående restvärde ingår mark med	*18 140 900*	*18 140 900*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 975 000	78 975 000
Taxeringsvärde mark	36 706 000	36 706 000
Summa	**115 681 000**	**115 681 000**

Not 11, Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 861 015	2 861 015
Inköp	86 998	0
Utrangeringar	-98 206	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*2 849 807*	*2 861 015*
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 207 088	-997 004
Avskrivningar	-216 621	-210 084
Utrangeringar	98 206	0
Utgående ackumulerad avskrivning	*-1 325 503*	*-1 207 088*
Utgående restvärde enligt plan	***1 524 304***	***1 653 927***

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	25 836	25 837
Summa	**25 836**	**25 837**

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	71 464	69 579
Förvaltning	48 361	47 366
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 474	76 234
Summa	**198 299**	**193 179**

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,08 %	10 000 000
Stadshypotek AB	2023-06-01	1,18 %	2 000 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,94 %	5 000 000
Stadshypotek AB	2022-09-01	1,52 %	2 000 000
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,15 %	5 000 000
Summa			***24 000 000***
Varav kortfristig del			*2 000 000*

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	628 811	605 325
Uppvärmning	224 398	176 755
Utgiftsräntor	21 442	21 205
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 622	132 286
Summa	**1 180 273**	**935 571**

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000
Summa	**41 000 000**	**41 000 000**

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC
Oneflow ID 3079365 Sida 18 / 20

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

I samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 januari 2022.

En hyresrätt har överlåtits till bostadsrätt.

Skärholmen, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kristina Hjalmarsson Ledamot, Ordförande	Christina Bergström Ledamot
Danijel Milenkovic Ledamot	Nawroz Rostam Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mall Andreasson Revisor	Öhrlings PricewatherhouseCoopers AB Monica Hedberg Auktoriserad revisor

Signerat 2022-05-20 14:42:39 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-20 14:42:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONIKA HEDBERG

Datum

Monica Hedberg
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF ASPSÄTRA 1 769618-2190 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-19 06:40:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA HJALMARSSON

Datum

Kristina Hjalmarsson
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-18 19:39:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIJEL MILENKOVIC

Datum

Danijel Milenkovic

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-19 09:12:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGER CHRISTINA BERGSTRÖM

Datum

Christina Bergström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-20 08:38:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NAWROZ ROSTAM

Datum

Nawroz Rostam

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-18 17:02:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELE-MALL ANDREASSON

Datum

Mall Andreason
Revisor

Leveranskanal: E-post

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 2021.

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 2021 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 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 Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 för år 2021 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

Signerat 2022-05-20 14:43:12 UTC Oneflow ID 3093342 Sida 2 / 4

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 underskrift

Monica Hedberg
Auktoriserad revisor

Signerat 2022-05-20 14:43:12 UTC Oneflow ID 3093342 Sida 3 / 4

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONIKA HEDBERG

Monica Hedberg
Auktoriserad revisor

2022-05-20 14:43:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Jag har granskat årsbokslutet, förvaltningsberättelsen och styrelsemötesprotokoll för år 2021 i Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Som förtroendevald revisor ser jag som mitt huvudsakliga ansvar att granska styrelsearbetet. I huvudsak har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mall Andreason

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Påverkare

Monica Hedberg
Director

Leveranskanal: E-post

BRF ASPSÄTRA 1 769618-2190 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELE-MALL ANDREASSON

Mall Andreason
Revisor

2022-05-19 18:03:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post