

Årsredovisning 2023

Brf Aspvirket 6

769612-6528



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aspverket 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Aspvirket 6	2005	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 1 739 kvm, vilket utgör lägenhetsyta och hänför sig till 40 bostadsrätter. I föreningens finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut till de boende.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 31 stycken

2 rum och kök: 1 styck

3 rum och kök: 5 stycken

4 rum och kök: 3 stycken

Av dessa är lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-05-13 besatt av:

Robin Budianto Elvin	Ordförande
Lona Girgis	Styrelseledamot
Ludvig Sjöblom	Styrelseledamot
Sara Thörnberg	Styrelseledamot
Daniel Fehrström	Suppleant
Matilda Karlestedt	Suppleant

Valberedning

Gabriel Bartolini
Jens Jonsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ingela Andersson	Auktoriserad revisor	LR Bostadsrättsrevision
Matz Ekman	Auktoriserad revisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Stampolning
- 2022 ● Byte av expansionskärl
Byte låssystem
- 2020 ● Målning trapphus 286
Elbilsladdning
- 2019 ● Renovering av tak
- 2018 ● Åtgärder OVK
Målning/renovering fönster
- 2016 ● Uppförande sophus
Inköp säkerhetsdörrar
- 2015 ● Rengöring fasad och balkonger
Målning trapphus 288
- 2014 ● Ventilationsarbete
- 2012 ● Ny tvättstuga
Dränering hus, baksida

Planerade underhåll

- 2027 ● Byte torktumlare
Byte tvättmaskin

- 2026 ● Renovering Hiss
- 2025 ● Slipning och lackning av entréport
- 2024 ● Byte garagedörr
OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning	Nabo
Uppkoppling Laddstolpar	Hallon
Snöröjning	Kasama AB
Trappstäd	Mickes Fönsterputs & Städ AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för året 2023 är -65 tkr vilket kan jämföras med resultatet för 2022 som var 104 tkr. Trots en avgiftshöjning på 15% i början av året har ökade kostnader för reparationer och högre räntekostnader på lån lett till ett negativt resultat.

I resultatet för 2023 ingår avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgiften har under året höjts med 15% och ett av lånen har omförhandlats i slutet av 2023 från rörlig till fast ränta.

Förändringar i avtal

Avtalet med Hallon har sagts upp utifrån att deras tjänster inte använts och inneburit en administrativ börda för styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 703 022	1 504 265	1 507 277	1 504 440
Resultat efter fin. poster	-65 304	104 369	-728 364	-41 968
Soliditet (%)	65	65	65	66
Yttre fond	1 078 180	539 090	553 771	463 171
Taxeringsvärde	36 000 000	36 000 000	30 200 000	30 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	953	829	829	829
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	92,0	95,6	95,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 968	11 025	11 069	11 126
Skuldsättning per kvm totalyta	10 968	11 025	11 069	11 126
Sparande per kvm totalyta	123	222	185	237
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	122	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	98	95	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	37	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	207	254	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	0,64	1,19	1,28
Räntekänslighet (%)	11,51	13,30	13,36	13,43

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat – 65 304 kr i resultaträkningen för 2023 vilket till största delen beror på oförutsedda reparationsutgifter (not 4), avskrivningar (not 11 och 12) och att två av föreningens lån omförhandlats till en högre räntenivå (not 10 och 15). Som framgår av kassaflödesanalysen redovisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 265 901 kr för 2023 och 402 554 kr för 2022. Det positiva kassaflödet räcker dock inte för att täcka föreningens årliga behov av reservering till underhållsfond som enligt underhållsplan uppgår till 539 090 kr/år (310 kr/kvm). Föreningens årliga sparande (se Flerårsöversikt ovan) under år 2020-2023 uppgår i snitt till 192 kr/år vilket också understiger föreningens årliga behov av reservering till underhållsfond. Styrelsen har därmed fattat beslut om att höja årsavgifterna med 17,5 % fr.o.m. 2024-01-01. Därutöver har föreningen dialog med bank och ekonomisk förvaltare för att säkerställa en hållbar ekonomisk planering för hur föreningen kan hålla nere underhållskostnaderna, fastställa en amorteringsstrategi för fastighetslån samt bedöma behovet av att höja årsavgifter och parkeringshyror under hösten 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	40 990 000	-	-	40 990 000
Upplåtelseavgifter	267 800	-	-	267 800
Fond, yttre underhåll	539 090	539 090		1 078 180
Balanserat resultat	-5 255 978	104 369	-539 090	-5 690 699
Årets resultat	104 369	-104 369	-65 304	-65 304
Eget kapital	36 645 281	0	-65 304	36 579 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 690 699
Årets resultat	-65 304
Totalt	-5 756 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	539 090
Balanseras i ny räkning	-6 295 094
	-5 756 004

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 703 022	1 504 265
Övriga rörelseintäkter	3	53 466	62 432
Summa rörelseintäkter		1 756 488	1 566 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-924 581	-918 932
Övriga externa kostnader	8	-134 437	-120 579
Personalkostnader	9	-78 851	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 960	-279 960
Summa rörelsekostnader		-1 417 830	-1 339 184
RÖRELSERESULTAT		338 659	227 513
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-404 011	-123 148
Summa finansiella poster		-403 963	-123 144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 304	104 369
ÅRETS RESULTAT		-65 304	104 369

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	54 485 230	54 755 986
Maskiner och inventarier	12	61 415	70 619
Summa materiella anläggningstillgångar		54 546 645	54 826 605
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 546 645	54 826 605
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 920	24 247
Övriga fordringar	13	-582	368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71 138	68 278
Summa kortfristiga fordringar		84 476	92 893
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 504 493	1 214 053
Summa kassa och bank		1 504 493	1 214 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 588 969	1 306 946
SUMMA TILLGÅNGAR		56 135 614	56 133 550

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 257 800	41 257 800
Fond för yttre underhåll		1 078 180	539 090
Summa bundet eget kapital		42 335 980	41 796 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 690 699	-5 255 978
Årets resultat		-65 304	104 369
Summa fritt eget kapital		-5 756 004	-5 151 609
SUMMA EGET KAPITAL		36 579 976	36 645 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 748 150	9 825 000
Summa långfristiga skulder		8 748 150	9 825 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 325 000	9 348 150
Leverantörsskulder		120 213	50 777
Skatteskulder		4 197	1 397
Övriga kortfristiga skulder		25 413	-120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	332 664	263 065
Summa kortfristiga skulder		10 807 487	9 663 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 135 614	56 133 550

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	338 659	227 513
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	279 960	279 960
	618 619	507 473
Erhållen ränta	48	4
Erlagd ränta	-352 766	-104 923
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	265 901	402 554
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 417	-11 032
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	116 123	19 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 441	410 932
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-75 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	290 441	335 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 214 053	878 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 504 493	1 214 053

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aspverket 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	0,5 %
Installationer	10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 657 296	1 441 080
Hysesintäkter, p-platser	33 800	33 500
Övriga intäkter	0	3 465
Pantförskrivningsavgift	2 100	5 796
Överlåtelseavgifter	3 939	9 664
Administrativ avgift för andrahandsuthyrning	5 887	10 760
Summa	1 703 022	1 504 265

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	17 881	14 604
Försäkringsersättning	0	47 828
Elstöd	35 585	0
Summa	53 466	62 432

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	121 246	101 792
Städning	29 605	28 356
Besiktning och service	1 463	11 476
Snöskottning	26 644	40 089
Reparationer	218 680	86 036
Summa	397 638	267 748

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	0	2 325
Summa	0	2 325

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	128 677	212 628
Uppvärmning	170 128	165 466
Vatten	61 487	64 214
Sophämtning	61 878	59 154
Summa	422 170	501 462

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 089	29 665
Självrisker	0	47 828
Kabel-TV	10 124	9 144
Fastighetsskatt	63 560	60 760
Summa	104 773	147 397

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 521	497
Övriga förvaltningskostnader	15 469	25 542
Revisionsarvoden	37 500	18 000
Kostnad för medlemsmöten	2 438	2 429
Ekonomisk förvaltning	70 752	66 968
IT-tjänster	1 946	2 425
Bankkostnader	3 812	4 718
Summa	134 437	120 579

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	57 500	15 000
Löner, arbetare	2 500	0
Sociala avgifter	18 851	4 713
Summa	78 851	19 713

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	403 891	123 148
Övriga räntekostnader	120	0
Summa	404 011	123 148

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 088 021	59 088 021
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 088 021	59 088 021
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 332 035	-4 061 279
Årets avskrivning	-270 756	-270 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 602 791	-4 332 035
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 485 230	54 755 986
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 937 500</i>	<i>4 937 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
Summa	36 000 000	36 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 079	92 079
Utgående anskaffningsvärde	92 079	92 079
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 460	-12 256
Avskrivningar	-9 204	-9 204
Utgående avskrivning	-30 664	-21 460
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 415	70 619

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	506	458
Övriga fordringar	-1 088	90
Summa	-582	548

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 875	14 866
Fastighetsskötsel	26 574	12 921
Försäkringspremier	21 620	20 281
Kabel-TV	2 695	2 522
Förvaltning	18 374	17 688
Summa	71 138	68 278

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-01-28	4,64 %	500 000	500 000
Nordea	2025-01-22	3,87 %	8 748 150	8 748 150
Nordea	2024-01-17	0,69 %	9 825 000	9 925 000
Summa			19 073 150	19 173 150
Varav kortfristig del			10 325 000	9 348 150

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 573 150 kr.

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 1 har ränteändrats under året från 3,07% till 4,64% och Lån 3 har ränteändrats under året från 0,43% till 0,69%.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 625	17 613
El	19 843	39 105
Uppvärmning	23 777	22 844
Utgiftsräntor	70 799	19 554
Vatten	12 280	11 899
Sophantering	11 364	10 401
Förutbetalda avgifter/hyror	164 976	141 649
Summa	332 664	263 065

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 250 000	20 250 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens avgift beslutades att höjas med 17.5 procent från och med januari månad 2024 för att kompensera för de ökade räntekostnaderna på lån. Under januari utfördes en tilläggsisolering på vinden för byggnaden för 102 tkr efter en besiktning där isoleringen visade sig ligga under standard nivåer. Föreningen förväntas tjäna in kostnaden inom 10 år utifrån lägre uppvärmningskostnader. Föreningen omförhandlade räntan på lånen som utgick i början på 2024. Lånet hos SEB har flyttats till Nordea och planeras slås ihop med 1 av lånen på Nordea. Det lånet har ändrats till rörlig ränta.



Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Robin Budianto Elvin
Ordförande

Lona Girgis
Styrelseledamot

Ludvig Sjöblom
Styrelseledamot

Sara Thörnberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

LR Bostadsrättsrevision
Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516652798

Dokument

Brf Aspvirket 6, 769612-6528 - Ej undertecknad
årsredovisning 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-02 15:26:55 CEST (+0200) av Blikk e-
Signatur (Be)
Färdigställt 2024-05-02 23:25:43 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Lona Girgis (LG)
Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6
lona.girgis@arbetsformedlingen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LONA GIRGIS"
Signerade 2024-05-02 16:10:34 CEST (+0200)

Sara Thörnberg (ST)
Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6
aspvirket6@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA THÖRNBERG"
Signerade 2024-05-02 20:05:47 CEST (+0200)

Ludvig Sjöblom (LS)
Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6
luddsjo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Oskar Ludvig Sjöblom"
Signerade 2024-05-02 15:29:45 CEST (+0200)

Robin Elvin (RE)
Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6
robbudel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robin Budianto Elvin"
Signerade 2024-05-02 16:05:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516652798

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2024-05-02 23:25:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6 Org.nr 769612-6528

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6 för år 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

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

Uppllysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar och reservering till underhållsfond.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar under "Uppllysning vid förlust" i förvaltningsberättelsen som beskriver att föreningens positiva kassaflöde inte täcker föreningens årliga behov av reservering till underhållsfond enligt underhållsplan. Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

Övrig uppllysning

Revisionen av årsredovisningen för 2022 har utförts av auktoriserad revisor Brita Schumacher som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 uppllysningar.
- 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 Bostadsrättsföreningen Aspvirket 6 för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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,

medelförvaltningen 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 lag 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 revisionsd 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 revisionsd 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, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516653226

Dokument

Brf Aspvirket 6 RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-02 15:29:55 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2024-05-02 23:27:04 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2024-05-02 23:27:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

