

Årsredovisning 2023

Brf Aspudden Centrum 1

769616-6318



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aspudden Centrum 1

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-29 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 Korpen 9. Korpen 9 i Stockholms kommun förvärvades 2009-08-21.

Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus på adresserna Sigfridsvägen 7-9, Hägerstensvägen 124-126, Erik Segersälls Väg 4 och Schlytersvägen 59. Fastigheten byggdes 1982 och har värdeår 1980.

Föreningen har 6 hyreslägenheter om 372 kvm och 85 bostadsrätter om 6 785 kvm. Föreningen har även 12 lokaler om 1 476 kvm. I föreningen finns 1 parkeringsplats och 64 garageplatser. Fastighetens totalyta inkl. garage är 10 526 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

Eva Maria Keskitalo	Ordförande
Mehrdad Mamaghani	Kassör
Roger Valberg	Suppleant och garageansvarig
Susana Etzler	Styrelseledamot
Petra Else-Lill Johanna Strand	Styrelseledamot
Johan Österberg	Styrelseledamot
Alvin Jeremar Schröder Wester	Styrelseledamot
Erika Persson	Suppleant
Ian Bergendahl	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Staffan Zander, Auktoriserad revisor på Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av gård Sigfridsvägen 7-9
Färdigställande och inflyttning till Panncentralen
- 2022** ● Byte av garagport
Ny fastighetsförvaltare och fastighetsskötare
- 2021** ● Målning av tak på Sigfridsvägen 7-9 och Schlytersvägen 59
Tvätt av tak på Hägerstensvägen 124-126
Renovering av takbalkonger
Stamspolning
- 2020** ● Renovering av två hyresrätter
Takbalkonger Sigfridsvägen 7-9
- 2019** ● Målsning samtliga trapphus
- 2018** ● Byte av lastportar vid ICA
Taggsystem till entréportar
Entré Schlytersvägen 59
Nytt fläktsystem till ICA
- 2016** ● Ny tvättstuga Schlytersvägen 59
Ombyggnation av lokal till bostad
Underhåll radiatorsystem
Utredning styr- o reglerutrustning
- 2014** ● Utbyte av hiss

Planerade underhåll

- 2024** ● Installation av gemensam el
Stamspolning och filmning av avloppsrör
Byte av tätskikt av terrass tillhörande lägenhet på SV7
Montering va hatt på skorsten

- 2024 - 2025 ● Gård Hägerstensvägen
- 2024 - 2026 ● Hissbyten
- 2025 - 2026 ● Staminfodring och renovering

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fatighetsskötsel Habitek Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet för år 2023 är sämre än resultatet för år 2022. Förändringen beror till stor del på att föreningen utfört ett stort underhåll av gården under året. I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2023 har precis som för 2022 varit kostnaden för fjärrvärme och den har ökat om man jämför åren. Föreningens näst största kostnadspost är räntekostnaden som har ökat markant sedan år 2022. Detta beror på att föreningens har fått nya högre räntor på tre av sina fastighetslån.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Avgifterna har under året höjts i två etapper med 5% from 1 februari 2023 och 10% from 1 september 2023. Detta har föreningen gjort för att täcka de ökande kostnaderna, framför allt i samband med högre räntor och värmekostnader.

Övriga uppgifter

Panncentralen färdigställdes och föreningen har i samband med detta fått 4 nya lägenheter och nya medlemmar till föreningen.

Revidering av föreningens underhållsplan har lett till en uppdaterad och gedigen översikt för de kommande åren.

Arbetet med OVK har pågått under 2023 och sträckt sig till 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 338 033	6 693 876	6 578 721	6 517 601
Resultat efter fin. poster	-10 748 351	-811 394	-2 856 853	-2 424 437
Soliditet (%)	67	70	68	69
Yttre fond	4 727 949	4 246 115	5 114 318	4 364 318
Taxeringsvärde	238 600 000	238 600 000	170 395 000	170 395 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	483	445	447	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,6	43,6	42,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 628	7 886	8 008	8 024
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 917	4 928	5 039	5 049
Sparande per kvm totalyta, kr	9	92	127	115
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	67	43	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	101	109	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	21	20	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	190	172	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	1,02	0,99	1,22
Räntekänslighet (%)	15,78	17,72	17,92	-

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Anledningen till årets negativa resultat är till stor del pga att föreningen utfört ett stort underhåll av gården.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	134 081 388	-	-	134 081 388
Upplåtelseavgifter	14 910 700	-	-	14 910 700
Fond, yttre underhåll	4 246 115	-	481 834	4 727 949
Balanserat resultat	-27 996 866	-811 394	-481 834	-29 290 094
Årets resultat	-811 394	811 394	-10 748 351	-10 748 351
Eget kapital	124 429 943	0	-10 748 351	113 681 592

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 290 094
Årets resultat	-10 748 351
Totalt	-40 038 445

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	4 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 727 949
Balanseras i ny räkning	-39 310 496
	-40 038 445

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	7 338 033	6 693 756
Övriga rörelseintäkter	3	538 304	12 129
Summa rörelseintäkter		7 876 337	6 705 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-15 036 402	-4 370 781
Övriga externa kostnader	9	-1 327 608	-1 003 918
Personalkostnader	10	-137 991	-124 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 539 839	-1 542 528
Summa rörelsekostnader		-18 041 840	-7 041 245
RÖRELSERESULTAT		-10 165 503	-335 360
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		524 336	52 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 107 184	-528 142
Summa finansiella poster		-582 848	-476 034
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 748 351	-811 394
ÅRETS RESULTAT		-10 748 351	-811 394

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	157 832 067	159 277 587
Pågående projekt		151 000	0
Maskiner och inventarier	13	1 034 219	1 128 538
Summa materiella anläggningstillgångar		159 017 286	160 406 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 017 286	160 406 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 547	21 636
Övriga fordringar	14	37 046	11 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	601 763	384 072
Summa kortfristiga fordringar		687 356	417 440
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	5 000 000	14 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	14 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 015 144	3 974 952
Summa kassa och bank		4 015 144	3 974 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 702 501	18 392 392
SUMMA TILLGÅNGAR		168 719 786	178 798 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 992 088	148 992 088
Fond för yttre underhåll		4 727 949	4 246 115
Summa bundet eget kapital		153 720 037	153 238 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 290 094	-27 996 866
Årets resultat		-10 748 351	-811 394
Summa fritt eget kapital		-40 038 445	-28 808 260
SUMMA EGET KAPITAL		113 681 592	124 429 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	9 699 000	23 774 000
Summa långfristiga skulder		9 699 000	23 774 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	42 055 000	28 100 000
Leverantörsskulder		940 200	458 266
Skatteskulder		19 611	10 412
Övriga kortfristiga skulder	18	919 203	1 033 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 405 180	992 798
Summa kortfristiga skulder		45 339 194	30 594 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 719 786	178 798 517

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 165 503	-335 360
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 539 839	1 542 528
	-8 625 664	1 207 168
Erhållen ränta	290 724	52 108
Erlagd ränta	-805 740	-554 736
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 140 680	704 540
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 304	208 424
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	488 176	594 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 688 808	1 507 096
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-151 000	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-14 000 000
Avyttring av finansiella tillgångar	9 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 849 000	-14 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	9 660 000
Amortering av lån	-120 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	9 535 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	40 192	-2 957 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 974 952	6 932 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 015 144	3 974 952

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aspudden Centrum 1 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	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %
Installationer	5 - 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	3 141 628	2 771 909
Övriga årsavgifter	-4 700	0
Hysesintäkter, bostäder	466 239	491 735
Hysesintäkter, lokaler	2 482 429	2 251 431
Hysesintäkter, garage	964 745	935 467
Hysesintäkter, p-platser	45 671	34 874
Övriga intäkter	73 061	53 422
Bredband	168 960	154 918
Summa	7 338 033	6 693 756

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	197 655	12 129
Vidarefakturerering	567	0
Försäkringsersättning	205 465	0
Elstöd	134 617	0
Summa	538 304	12 129

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	158 087	137 887
Besiktning och service	155 156	38 916
Städning	71 727	84 460
Sotning	8 656	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	398 759	0
Trädgårdsarbete	129 123	127 210
Snöskottning	138 721	120 834
Summa	1 060 229	509 307

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 229 869	583 325
Försäkringsskada	148 157	90 429
Summa	1 378 026	673 753

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	1 289 218	233 966
Planerat underhåll markytor	8 015 620	0
Summa	9 304 838	233 966

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	642 921	707 008
Uppvärmning	1 202 963	1 066 927
Vatten	284 246	226 190
Sophämtning	185 604	153 437
Summa	2 315 734	2 153 561

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	270 040	251 134
Självrisker	153 300	0
Kabel-tv/Bredband	209 992	210 906
Fastighetsskatt	344 243	338 153
Summa	977 575	800 193

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 320	23 194
Övriga förvaltningskostnader	120 615	207 678
Juridiska kostnader	68 000	0
Kundförlust	0	20
Revisionsarvoden	25 919	24 448
Ekonomisk förvaltning	164 440	155 396
It-tjänster	459	754
Konsultkostnader	934 217	581 535
Bankkostnader	6 637	10 893
Summa	1 327 608	1 003 918

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	32 991	27 418
Summa	137 991	124 018

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 089 706	527 856
Övriga räntekostnader	516	286
Övriga finansiella kostnader	16 962	0
Summa	1 107 184	528 142

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 144 455	177 144 455
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 144 455	177 144 455
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 866 868	-16 421 348
Årets avskrivning	-1 445 520	-1 445 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 312 388	-17 866 868
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 832 067	159 277 587
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 712 499</i>	<i>48 712 499</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 200 000	97 200 000
Taxeringsvärde mark	141 400 000	141 400 000
Summa	238 600 000	238 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 718 963	1 718 963
Utgående anskaffningsvärde	1 718 963	1 718 963
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-590 425	-493 417
Avskrivningar	-94 319	-97 008
Utgående avskrivning	-684 744	-590 425
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 034 219	1 128 538

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	36 626	11 612
Övriga fordringar	420	120
Summa	37 046	11 732

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 178	50 491
Fastighetsskötsel	28 625	24 696
Städning	6 098	5 808
Försäkringspremier	243 478	221 344
Kabel-TV/Bredband	38 772	40 422
Ekonomisk förvaltning	0	41 311
Inkomsträntor	233 612	0
Summa	601 763	384 072

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	5 000 000	14 000 000
Summa	5 000 000	14 000 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-09-20	4,63 %	4 980 000	5 000 000
SBAB	2024-05-15	0,52 %	14 000 000	14 000 000
SBAB	2025-02-12	0,84 %	9 799 000	9 874 000
SBAB	2024-05-16	4,45 %	13 975 000	14 000 000
SBAB Bank AB	2024-06-17	4,59 %	9 000 000	9 000 000
Summa			51 754 000	51 874 000
Varav kortfristig del			42 055 000	28 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 854 000 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.

NOT 18, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	19 203	132 216
Övriga kortfristiga skulder	0	882
Kontantinsats lägenhet	900 000	900 000
Summa	919 203	1 033 098

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 236	1 898
El	54 673	97 605
Uppvärmning	185 056	160 782
Utgiftsräntor	306 642	5 198
Vatten	57 851	51 055
Sophantering	27 771	25 638
Förutbetalda avgifter/hyror	702 951	628 622
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	1 405 180	992 798

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 149 000	54 149 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av gemensam el har förhalats pga förseningar hos Ellevio. Arbetet med att planera gården på Hägerstensvägen har pågått under första kvartalet 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Eva Keskitalo
Ordförande

Mehrddad Mamaghani
Kassör

Susana Etzler
Styrelseledamot

Petra Strand
Styrelseledamot

Johan Österberg
Styrelseledamot

Alvin Jeremar Schröder Wester
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517939429

Dokument

Brf Aspudden Centrum 1, 769616-6318 - Årsredovisning
2023 (1)
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-05-21 12:37:30 CEST (+0200) av A L (AL)
Färdigställt 2024-05-30 09:11:40 CEST (+0200)

Initierare

A L (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Alvin Jeremar Schröder Wester (AJSW)
alvin@alvin-jeremar.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALVIN SCHRÖDER WESTER"
Signerade 2024-05-21 12:50:35 CEST (+0200)

Eva Keskitalo (EK)
Eva.keskitalo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Maria Keskitalo"
Signerade 2024-05-22 09:57:56 CEST (+0200)

Johan Österberg (JÖ)
erik.johan.osterberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN ÖSTERBERG"
Signerade 2024-05-28 16:35:44 CEST (+0200)

Mehrdad Mamaghani (MM)
mjm1363@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MEHRDAD JAFARI MAMAGHANI"
Signerade 2024-05-21 12:45:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517939429

Petra Strand (PS)

petra_strand_mannerstedt@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Petra Else-Lill Johanna Strand"*

Signerade 2024-05-21 12:40:38 CEST (+0200)

Staffan Zander (SZ)

staffan.zander@bakertilly.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Staffan Zander"*

Signerade 2024-05-30 09:11:40 CEST (+0200)

Susana Etzler (SE)

susana.etzler@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANA ETZLER"*

Signerade 2024-05-27 20:21:06 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 Brf Aspudden Centrum 1

Org.nr 769616-6318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aspudden Centrum 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aspudden Centrum 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 09:12

SENT BY OWNER:

Sammy Bergman • 30.05.2024 08:17

DOCUMENT ID:

S1bZq5rNA

ENVELOPE ID:

B1x1bqqrEA-S1bZq5rNA

DOCUMENT NAME:

BRF Aspudden Centrum 1 Revisionsberättelse 2023.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	 Signed	30.05.2024 09:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/11/03)
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	30.05.2024 09:12	Low	IP: 185.106.183.68

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed