

Årsredovisning 2024

Brf Aspudden Centrum 1

769616-6318



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aspudden Centrum 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
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 Keskitalo	Ordförande
Auli Laitinen	Styrelseledamot
Erika Persson	Styrelseledamot
Mehrdad Mamaghani	Styrelseledamot
Petra Strand	Styrelseledamot
Susana Etzler	Styrelseledamot
Ylva Engqvist	Styrelseledamot
Ian Bergendahl	Suppleant
Karl Holmbom	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 2024-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av gemensam el
Stamspolning och filmning av avloppsrör
Byte av tätskikt av terrass tillhörande lägenhet på SV7
Färdigställande OVK samt rengöring av kanaler
- 2023** ● Färdigställande och inflyttning till Panncentralen
Renovering av gård Sigfridsvägen 7-9
- 2022** ● Ny fastighetsförvaltare och fastighetsskötare
Byte av garagport
- 2021** ● Tvätt av tak på Hägerstensvägen 124-126
Renovering av takbalkonger
Stamspolning
Målning av tak på Sigfridsvägen 7-9 och Schlytersvägen 59
- 2020** ● Renovering av två hyresrätter
Takbalkonger Sigfridsvägen 7-9
- 2019** ● Målning samtliga trapphus
- 2018** ● Byte av lastportar vid ICA
Taggsystem till entréportar
Entré Schlytersvägen 59
Nytt fläktsystem till ICA
- 2016** ● Utredning styr- o reglerutrustning
Underhåll radiatorsystem
Ombyggnation av lokal till bostad
Ny tvättstuga Schlytersvägen 59
- 2014** ● Utbyte av hiss

Planerade underhåll

2024 - 2025 ● Gård Hägerstensvägen

2026 - 2030 ● Hissbyten
Stamrenovering
Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fatighetsskötsel Habitek Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 visar en förlust. I resultatet ingår även avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och denna post påverkar inte föreningens likviditet.

Anledningen till förlusten beror till stor del på att föreningen har utfört underhåll av fastigheten. De största utgifterna utgörs i ordning av räntor och amorteringar, fjärrvärme, byte av tätskikt på terrass (SV7), samt arbetet med OVK. Den senare åtgärden, tillsammans med rengöring av kanaler, har varit tidskrävande men en klar milstolpe i underhållsarbetet.

Föreningen har under 2024 slutfört arbetet med gemensam el, vilket ska ses som en investering och en förutsättning för fortsatt energieffektivitet inför framtiden (bl.a. installation av solceller).

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

De höjda avgifterna under 2023 samt omförhandlade hyresavtal under 2024 har haft en positiv effekt på föreningens kassaflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 5 % fr.o.m. 1 februari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 938 526	7 338 033	6 693 876	6 578 721
Resultat efter fin. poster	-1 954 193	-10 748 351	-811 394	-2 856 853
Soliditet (%)	67	67	70	68
Yttre fond	4 000 000	4 727 949	4 246 115	5 114 318
Taxeringsvärde	238 600 000	238 600 000	238 600 000	170 395 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	521	483	445	447
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,1	41,6	43,6	42,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 568	7 628	7 886	8 008
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 878	4 917	4 928	5 039
Sparande per kvm totalyta, kr	78	9	92	127
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	61	67	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	114	101	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	202	190	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	2,10	1,02	0,99
Räntekänslighet (%)	14,52	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

Förlusten är ett resultat av investeringar i gemensam el, laddplatser (som delvis kommer att fås via Naturvårdsverket), grundlig OVK, samt återställande av en läckande terrass.

Fortsättningsvis kommer styrelsen att arbeta med ny debiteringsmodell för garaget samt höjning av avgifterna under sista kvartalet 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	134 081 388	-	-	134 081 388
Upplåtelseavgifter	14 910 700	-	-	14 910 700
Fond, yttre underhåll	4 727 949	-	-727 949	4 000 000
Balanserat resultat	-29 290 094	-10 748 351	727 949	-39 310 496
Årets resultat	-10 748 351	10 748 351	-1 954 193	-1 954 193
Eget kapital	113 681 592	0	-1 954 193	111 727 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-39 310 496
Årets resultat	-1 954 193
Totalt	-41 264 689

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	4 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 233 537
Balanseras i ny räkning	-44 031 152
	-41 264 689

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 938 526	7 338 033
Övriga rörelseintäkter	3	272 422	538 304
Summa rörelseintäkter		8 210 948	7 876 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 411 519	-15 036 402
Övriga externa kostnader	9	-603 467	-1 327 608
Personalkostnader	10	-150 604	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 537 996	-1 539 839
Summa rörelsekostnader		-8 703 585	-18 041 840
RÖRELSERESULTAT		-492 637	-10 165 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		265 193	524 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 726 748	-1 107 184
Summa finansiella poster		-1 461 555	-582 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 954 193	-10 748 351
ÅRETS RESULTAT		-1 954 193	-10 748 351

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	156 386 547	157 832 067
Maskiner och inventarier	13	1 344 064	1 034 219
Pågående projekt		168 851	151 000
Summa materiella anläggningstillgångar		157 899 462	159 017 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 899 462	159 017 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 947	48 547
Övriga fordringar	14	39 377	37 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	484 489	601 763
Summa kortfristiga fordringar		564 813	687 356
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	0	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 857 351	4 015 144
Summa kassa och bank		7 857 351	4 015 144
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 422 164	9 702 501
SUMMA TILLGÅNGAR		166 321 625	168 719 786

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 992 088	148 992 088
Fond för yttre underhåll		4 000 000	4 727 949
Summa bundet eget kapital		152 992 088	153 720 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 310 496	-29 290 094
Årets resultat		-1 954 193	-10 748 351
Summa fritt eget kapital		-41 264 689	-40 038 445
SUMMA EGET KAPITAL		111 727 399	113 681 592
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	4 820 000	9 699 000
Summa långfristiga skulder		4 820 000	9 699 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 530 294	42 055 000
Leverantörsskulder		1 054 689	940 200
Skatteskulder		28 862	19 611
Övriga kortfristiga skulder	18	991 681	919 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 168 700	1 405 180
Summa kortfristiga skulder		49 774 226	45 339 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 321 625	168 719 786

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-492 637	-10 165 503
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 537 996	1 539 839
	1 045 359	-8 625 664
Erhållen ränta	444 764	290 724
Erlagd ränta	-2 028 180	-805 740
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-538 058	-9 140 680
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 028	-36 304
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	261 171	488 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-333 915	-8 688 808
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-420 172	-151 000
Avyttring av finansiella tillgångar	5 000 000	9 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 579 828	8 849 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-403 706	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-403 706	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 842 207	40 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 015 144	3 974 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 857 351	4 015 144

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 - 10 %
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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 431 340	3 141 628
Övriga årsavgifter	-2 888	-4 700
Hysesintäkter, bostäder	471 180	466 239
Hysesintäkter, lokaler	2 735 174	2 482 429
Hysesintäkter, garage	958 908	964 745
Hysesintäkter, p-platser	51 237	45 671
Övriga intäkter	99 364	65 545
Bredband	168 300	168 960
El	25 911	7 516
Summa	7 938 526	7 338 033

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	11 992	197 655
Vidarefakturering	0	567
Erhållna bidrag	1 365	0
Försäkringsersättning	259 065	205 465
Elstöd	0	134 617
Summa	272 422	538 304

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	149 930	158 087
Städning	97 693	71 727
Sotning	4 933	8 656
Besiktning och service	104 133	155 156
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	123 384	398 759
Trädgårdsarbete	239 506	129 123
Snöskottning	111 118	138 721
Summa	830 695	1 060 229

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	596 215	1 229 869
Försäkringsskador	201 063	148 157
Summa	797 278	1 378 026

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	283 944	1 289 218
Planerat underhåll huskropp utvändigt	949 593	0
Planerat underhåll markytor	0	8 015 620
Summa	1 233 537	9 304 838

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	651 007	642 921
Uppvärmning	1 338 001	1 202 963
Vatten	353 502	284 246
Sophämtning	189 097	185 604
Summa	2 531 607	2 315 734

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	297 044	270 040
Självrisker	157 500	153 300
Serviceavtal mättjänster	2 753	0
Bredband	206 775	209 992
Fastighetsskatt	354 330	344 243
Summa	1 018 402	977 575

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 070	7 320
Övriga förvaltningskostnader	114 608	115 010
Juridiska kostnader	106 278	68 000
Revisionsarvoden	24 037	25 919
Ekonomisk förvaltning	133 111	164 440
It-tjänster	511	459
Konsultkostnader	208 800	934 217
Serv.avg branschorg.	5 681	5 605
Bankkostnader	4 372	6 637
Summa	603 467	1 327 608

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 598	105 000
Sociala avgifter	36 006	32 991
Summa	150 604	137 991

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 726 234	1 089 706
Övriga räntekostnader	514	516
Övriga finansiella kostnader	0	16 962
Summa	1 726 748	1 107 184

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 144 455	177 144 455
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 144 455	177 144 455
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 312 388	-17 866 868
Årets avskrivning	-1 445 520	-1 445 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 757 908	-19 312 388
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 386 547	157 832 067
<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	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 718 963	1 718 963
Inköp	402 321	0
Utgående anskaffningsvärde	2 121 284	1 718 963
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-684 744	-590 425
Avskrivningar	-92 476	-94 319
Utgående avskrivning	-777 220	-684 744
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 344 064	1 034 219

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 524	36 626
Övriga fordringar	1 853	420
Summa	39 377	37 046

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 325	51 178
Fastighetsskötsel	26 441	28 625
Städning	6 103	6 098
Försäkringspremier	267 826	243 478
Bredband	39 461	38 772
Ekonomisk förvaltning	31 292	0
Inkomsträntor	54 041	233 612
Summa	484 489	601 763

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2024-12-31	2023-12-31
SBAB 8252 6891434	0	5 000 000
Summa	0	5 000 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2026-09-21	3,19 %	4 900 000	4 980 000
SBAB	2025-05-15	3,69 %	13 962 294	14 000 000
SBAB	2025-02-12	0,84 %	9 674 000	9 799 000
SBAB	2025-05-16	3,67 %	13 850 000	13 975 000
SBAB	2025-06-17	3,46 %	8 964 000	9 000 000
Summa			51 350 294	51 754 000
Varav kortfristig del			46 530 294	42 055 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 440 849 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	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	91 681	19 203
Kontantinsats lägenhet	900 000	900 000
Summa	991 681	919 203

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 499	48 236
El	93 457	54 673
Uppvärmning	179 348	185 056
Utgiftsräntor	5 210	306 642
Vatten	72 252	57 851
Sophantering	32 804	27 771
Förutbetalda avgifter/hyror	732 130	702 951
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	1 168 700	1 405 180

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 149 000	54 149 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning på 5 % fr.o.m. 1 februari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Auli Laitinen
Styrelseledamot

Erika Persson
Styrelseledamot

Eva Keskitalo
Ordförande

Mehrdad Mamaghani
Styrelseledamot

Petra Strand
Styrelseledamot

Susana Etzler
Styrelseledamot

Ylva Engqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.05.2025 13:18

DOCUMENT ID:

BJNWexuDxex

ENVELOPE ID:

SyZWgguwIxl-BJNWexuDxex

DOCUMENT NAME:

Brf Aspudden Centrum 1, 769616-6318 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AULI LAITINEN aulilaitinen@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:37 06.05.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.52.254
2. ERIKA PERSSON tipsysmatte@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:05 06.05.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.85.221
3. MEHRDAD JAFARI MAMAGHANI mjm1363@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:05 06.05.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 165.1.243.149
4. Eva Maria Keskitalo eva.keskitalo@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:20 06.05.2025 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.149
5. Petra Else-Lill Johanna Strand petra_strand_mannerstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:31 06.05.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.68
6. YLVA ENGQVIST ylva.engqvist@hotmail.se	Signed Authenticated	06.05.2025 15:36 06.05.2025 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.63
7. SUSANA ETZLER susana.etzler@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:09 06.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.224
8. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:11 06.05.2025 16:10	eID Low	Swedish BankID 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.

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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 Strand, det datum som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.05.2025 13:18

DOCUMENT ID:

B1MxguPggl

ENVELOPE ID:

H1zWxeuvgex-B1MxguPggl

DOCUMENT NAME:

RB 2024 BRF Aspudden Centrum 1.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	 Signed	06.05.2025 16:12	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	06.05.2025 16:12	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