

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1

769618-2190



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aspsätra 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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 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>
Aspsätra 1	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet, Aspsätra 1, i Stockholms kommun omfattar 3,08 ha, förvärvades 2008-10-31. På fastigheten finns fyra bostadshus med adress Aspsätravägen 3-33, två garagebyggnader och grovsoprum. Bostadshusen byggdes 1964-1965 och har värdeår 1965.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 527 kvm, varav 9166 kvm utgör lägenhetsyta, 61 kvm lokalyta och 300 kvm garage. I föreningen finns 121 parkeringsplatser, 20 garage och 6 p-platser upplåtna som avgiftsbelagd gästparkering. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till garageplatserna.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

79 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 107 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt. En lägenhet nyttjas som föreningslokal.

Styrelsens sammansättning

Kristina Hjalmarsson	Ordförande
Danijel Milenkovic	Styrelseledamot
Hele-Mall Andreasson	Styrelseledamot
Nawroz Rostam	Styrelseledamot
Shaghayegh Shadlou	Styrelseledamot
Baharak Z F Ronquist Djajarmizadeh	Suppleant fr.o.m. 2023-06-08
Inger Christina Bergström	Suppleant
Roni Aslabti	Suppleant t.o.m. 2023-06-08
Lars Benny Larsson	Suppleant t.o.m. 2023-06-08
Bo Gustaf Fogelberg	Extern firmatecknare

Valberedning

Linda Luzon Garcia
Camilla Fagerberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av extern firmatecknare i förening med en styrelseledamot.

Revisorer

Håkan Ankarsund Internrevisor
Ingela Andersson Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05. Inpassersystem, installation av solceller, bottenavloppsrenovering.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-21. Inpassersystem, installation av solceller.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättats Fastighetsägarna 2020 och som sträcker sig fram till 2030. Planen uppdateras löpande. Enligt underhållsplanen uppgår årligt behov av reservering till underhållskostnader till 2 415 KKr.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Installation laddboxar
- 2022 ● Renovering tvättstugan
Tvättstugan, nytt boknings- och passersystem
- 2020 ● Underhållsplan 2020-2030
Byte elkabel hus M och N
- 2019 ● Renovering innegården inkl. planteringsytor
LED belysning i källarutrymmen

2019	●	Tvättstugan, nya torkskåp och mangel
2018	●	Takomläggning Skyddsrumskontroll
2014	●	Byte till LED-lampor gård & parkering
2013	●	Byte, frånluftsfläktar Byte, trappbelysning
2012-2014	●	Bottenavloppsbyte
2012	●	Fönsterbyte
2009-2010	●	Stambyte Elrevison

Planerade underhåll

2024	●	Renovering bottenavlopp hus L och M
------	---	-------------------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Entreprenör AB Sätra
Fastighetsskötsel	Arbetsparter i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Solbruden Trädgårdar AB
El	Fortum AB
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten och Avlopp
Sophämtning	Remondis Sweden AB
Kabel-TV	Tele 2
Parkeringsbevakning	Parkman i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är 983 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2022 som var 4 Kkr. Förändringen beror främst på högre årsavgifter efter höjning med 7,8 % fr.o.m. 2023-01-01 samt lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningen har erhållit elstöd med 54 063 kr och stöd till installation av laddboxar med 60 644 kr.

Föreningens enskilt största kostnadsposter utöver avskrivningarna är fjärrvärme, el, vatten och räntor. Under året har amorterats 1 000 Kkr. Genomsnittsräntan på upptagna lån är f. n. 1,85 %.

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar med 1 023 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 2 006 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 2 066 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Övriga uppgifter

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 794 906	7 299 902	7 106 790	7 088 424
Resultat efter fin. poster	982 840	4 034	-520 933	909 041
Soliditet (%)	78	77	75	72
Yttre fond	201 287	496 861	1 224 068	877 025
Taxeringsvärde	135 786 000	135 786 000	115 681 000	115 681 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	736	683	668	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,7	75,9	75,8	74,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 590	2 714	2 974	3 398
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 204	2 309	2 519	2 834
Sparande per kvm totalyta, kr	216	183	191	246
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	38	19	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	158	166	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	40	37	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	232	217	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,85	1,77	1,68	1,62
Räntekänslighet (%)	3,52	3,97	4,45	5,14

Nyckeltal har beräknats utifrån bostadsrättsyta 8 107 kvm och totalyta 9 527 kvm i enlighet med senast fastställda fastighetstaxering. Årsavgifter inkluderar avgift för bredband.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	64 044 734	-	-	64 044 734
Upplåtelseavgifter	17 241 717	-	-	17 241 717
Fond, yttre underhåll	496 861	-	-295 574	201 287
Balanserat resultat	-1 757 913	4 034	295 574	-1 458 305
Årets resultat	4 034	-4 034	982 840	982 840
Eget kapital	80 029 433	0	982 840	81 012 273

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 458 305
Årets resultat	982 840
Totalt	-475 465

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 415 034
Att från yttre fond i anspråk ta	-48 280
Balanseras i ny räkning	-2 842 219
	-475 465

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	7 794 906	7 299 603
Övriga rörelseintäkter	3	84 739	299
Summa rörelseintäkter		7 879 645	7 299 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 776 804	-4 988 930
Övriga externa kostnader	9	-517 151	-457 970
Personalkostnader	10	-291 238	-449 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-1 022 895	-1 039 382
Summa rörelsekostnader		-6 608 087	-6 936 068
RÖRELSERESULTAT		1 271 558	363 834
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		108 531	47 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-397 249	-407 234
Summa finansiella poster		-288 718	-359 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		982 840	4 034
ÅRETS RESULTAT		982 840	4 034

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	91 727 369	92 581 169
Maskiner och inventarier	13	1 295 272	1 403 722
Pågående projekt	14	267 938	132 216
Summa materiella anläggningstillgångar		93 290 579	94 117 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 290 579	94 117 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 398	18 907
Övriga fordringar	15	23 714	32 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	224 056	213 468
Summa kortfristiga fordringar		289 168	264 388
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 190 944	9 382 922
Summa kassa och bank		10 190 944	9 382 922
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 480 112	9 647 310
SUMMA TILLGÅNGAR		103 770 690	103 764 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 286 451	81 286 451
Fond för yttre underhåll		201 287	496 861
Summa bundet eget kapital		81 487 738	81 783 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 458 305	-1 757 913
Årets resultat		982 840	4 034
Summa fritt eget kapital		-475 465	-1 753 879
SUMMA EGET KAPITAL		81 012 273	80 029 433
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	20 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		424 767	287 749
Skatteskulder		15 176	11 130
Övriga kortfristiga skulder		23 290	21 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 295 184	1 414 212
Summa kortfristiga skulder		2 758 417	3 734 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 770 690	103 764 417

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 271 558	363 834
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 022 895	1 039 382
	2 294 453	1 403 216
Erhållen ränta	108 531	47 434
Erlagd ränta	-397 140	-406 451
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 005 844	1 044 199
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 780	50 993
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 324	52 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 004 388	1 147 605
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-196 367	-197 216
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 367	-197 216
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 423 445
Amortering av lån	-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-576 555
ÅRETS KASSAFLÖDE	808 022	373 834
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 382 922	9 009 088
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 190 944	9 382 922

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Anläggningsstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Installationer	20 - 33 år
Maskiner och inventarier	3 - 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. 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	5 845 488	5 417 792
Övriga intäkter	53 480	42 628
Hysesintäkter, bostäder	1 201 893	1 150 039
Hysesintäkter, lokaler	63 407	78 348
Hysesintäkter, p-platser	498 398	478 746
Bredband internetanslutning	132 240	132 050
Summa	7 794 906	7 299 603

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	30 676	299
Elstöd	54 063	0
Summa	84 739	299

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	8 840	0
Fastighetsskötsel	177 528	172 203
Städning	128 963	127 500
Besiktning och service	89 057	77 391
Skötsel tomt och planeringar	391 334	408 840
Vinterunderhåll tomt	179 197	155 814
Summa	974 919	941 748

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	459 838	263 872
Försäkringsskador	16 566	2 891
Summa	476 404	266 763

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll av hyreslägenhet	0	386 963
Planerat underhåll tvättstuga	0	315 969
Planerat underhåll huskropp utvändigt	48 280	0
Summa	48 280	702 932

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	321 421	362 619
Fjärrvärme	1 603 133	1 461 794
Vatten	415 747	381 185
Sophämtning	267 192	228 482
Summa	2 607 493	2 434 080

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	201 405	187 149
Kabel-TV	38 262	34 543
Bredband	219 912	220 056
Fastighetsskatt	210 129	201 659
Summa	669 708	643 407

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	21 168	8 557
Övriga förvaltningskostnader	88 124	91 218
Advokat/rätteg.kostn	16 676	62 251
Revisionsarvoden	55 549	54 938
Ekonomisk förvaltning	204 372	193 444
Konsultkostnader	125 532	42 400
Serv. avg branschorg.	5 730	5 162
Summa	517 151	457 970

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	131 250
Extra ersättning enligt stämmobeslut	100 000	218 750
Sociala avgifter	59 988	99 786
Summa	291 238	449 786

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	397 189	407 234
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	397 249	407 234

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 520 389	103 520 389
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 520 389	103 520 389
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 939 220	-10 085 420
Årets avskrivning	-853 800	-853 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 793 020	-10 939 220
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 727 369	92 581 169
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 140 900</i>	<i>18 140 900</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 117 000	92 117 000
Taxeringsvärde mark	43 669 000	43 669 000
Summa	135 786 000	135 786 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 914 807	2 849 807
Inköp	60 645	65 000
Utgående anskaffningsvärde	2 975 452	2 914 807
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 511 085	-1 325 503
Avskrivningar	-169 095	-185 582
Utgående avskrivning	-1 680 180	-1 511 085
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 295 272	1 403 722

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	267 938	132 216
Summa	267 938	132 216

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 114	23 353
Övriga fordringar	600	8 660
Summa	23 714	32 013

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 121	20 704
Försäkringspremier	84 354	77 813
Kabel-TV	52 934	9 537
Bredband	11 571	54 321
Förvaltning	53 076	51 093
Summa	224 056	213 468

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,08 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2024-06-01	4,52 %	1 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	0,94 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,15 %	5 000 000	5 000 000
Summa			21 000 000	22 000 000
Varav kortfristig del			1 000 000	2 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 760	56 824
El	27 599	46 619
Fjärrvärme	236 134	219 386
Utgiftsräntor	22 334	22 225
Vatten	38 485	39 653
Styrelsearvoden och extra ersättning enligt stämmobeslut	193 000	268 600
Sociala avgifter	60 641	80 287
Förutbetalda avgifter/hyror	666 231	680 618
Summa	1 295 184	1 414 212

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

41 000 000

2022-12-31

41 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tecknat avtal med WEHAB AB om renovering av bottenavlopp i hus L och M. Kostnad 2 600 Kkr exkl. moms.

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 4,8 %.



Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Kristina Hjalmarsson
Ordförande

Danijel Milenkovic
Styrelseledamot

Hele-Mall Andreasson
Styrelseledamot

Nawroz Rostam
Styrelseledamot

Shaghayegh Shadlou
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Håkan Ankarsund
Internrevisor

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision



Verifikat

Transaktion 09222115557516725097

Dokument

Brf Aspsätra 1, 769618-2190 - Ej undertecknad
årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-05-03 12:51:11 CEST (+0200) av Blikk e-
Signatur (Be)
Färdigställt 2024-05-05 17:04:06 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Shaghayegh Shadlou (SS)
Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1
shaghayeghshadlou@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SHAGHAYEGH SHADLOU"
Signerade 2024-05-05 09:46:35 CEST (+0200)

Danijel Milenkovic (DM)
Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1
daniel08proj@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIJEL MILENKOVIC"
Signerade 2024-05-04 09:44:42 CEST (+0200)

Hele-Mall Andreasson (HA1)
Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1
mall.andreason@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELE-MALL ANDREASSON"
Signerade 2024-05-03 13:41:49 CEST (+0200)

Håkan Ankarsund (HA2)
Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1
h.ankarsund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Håkan Evert Ankarsund"
Signerade 2024-05-05 13:31:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516725097

Nawroz Rostam (NR)
Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1
nawroz1.rostam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NAWROZ ROSTAM"
Signerade 2024-05-04 09:07:36 CEST (+0200)

Kristina Hjalmarsson (KH)
Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1
kristinahjalmar65@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTINA HJALMARSSON"
Signerade 2024-05-04 08:37:55 CEST (+0200)

Ingela Andersson (IA)
LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB
ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"
Signerade 2024-05-05 17:04:06 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 Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1 Org.nr 769618-2190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aspsätra 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 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den från föreningen valda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Vi vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar i förvaltningsberättelsen som beskriver att föreningen följer en underhållsplan som rekommenderar en årlig reservering till underhållsfond med 2 415 034 kr (254 kr/kvm totalyta) vilket inte täcks av föreningens kassaflöde eller sparande enligt Flerårsöversikten. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för 2022 har utförts av auktoriserad revisor Monica Hedlund och internrevisor Jan Rosén. Auktoriserad revisor har lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning. Internrevisor Jan Rosén har lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2023.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den från föreningen valda medlemsrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Aspsåtra 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorernas 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

STOCKHOLM den dag som framgår av den digitala signaturen

Håkan Ankarsund
Internrevisor

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516724200

Dokument

Brf Aspsätra 1 RB 2023

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-05-03 12:43:55 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2024-05-05 17:05:12 CEST (+0200)

Initierare

Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blick.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 2024-05-05 17:05:12 CEST (+0200)

Håkan Ankarsund (HA)

Bostadsrättsföreningen Aspsätra 1

h.ankarsund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Håkan Evert Ankarsund"

Signerade 2024-05-05 13:38:23 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>

