

Årsredovisning 2024

Brf Aspsätra 1

769618-2190



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aspsätra 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. 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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 108 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt. En lägenhet nyttjas som föreningslokal.

Styrelsens sammansättning

Kristina Hjalmarsson	Ordförande
Baharak Z F Ronquist Djajarmizadeh	Styrelseledamot
Hele-Mall Andreasson	Styrelseledamot
Shaghayegh Shadlou	Styrelseledamot
Inger Christina Bergström	Suppleant
Nawroz Rostam	Suppleant
Elena Garay	Suppleant t.o.m 2024-09-26
Bo Gustaf Fogelberg	Extern firmatecknare

Valberedning

Camilla Fagerberg, sammankallande
Viktor Brandt
Feyzi Sarikkaya

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; Firman tecknas av Bo Fogelberg i förening med en av ledamöterna.

Revisorer

Håkan Ankarsund Internrevisor
Ingela Andersson Auktoriserad revisor LR Bostadsrättsrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2024. Planen uppdateras löpande. Enligt underhållsplanen uppgår årligt behov av reservering till underhållskostnader till 1 053 KKr.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Bottenavloppsbyte Hus L och M
Installation av elektroniskt portlås-system
Trappa mot Björksätravägen kompletterad med barnvagnsramp
- 2023 ● Installation laddboxar
- 2022 ● Renovering tvättstugan
Tvättstugan, nytt boknings- och passersystem
- 2020 ● Byte elkabel hus M och N
- 2019 ● Renovering innegården inkl. planteringsytor
LED belysning i källarutrymmen
Tvättstugan, nya torkskåp och mangel

2018	● Takomläggning Skyddsrumskontroll
2014	● Byte till LED-lampor gård & parkering
2013	● Byte, frånluftsfläktar Byte, trappbelysning
2012-2014	● Bottenavloppsbyte hus N och O
2012	● Fönsterbyte
2009-2010	● Elrevision Stambyte

Planerade underhåll

2025	● Sortering av hushållssopor på matavfall och övrigt avfall införs
------	--

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är 589 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2023 som var 983 Kkr.

Föreningen har under 2024 bytt bottenavloppet i hus L och M och installerat elektroniskt passersystem i husens portar. Kostnad för bottenavloppsbytet 3 924 000 kr och för passersystemet 652 000 kr.

Föreningens enskilt största kostnadsposter utöver avskrivningarna är fjärrvärme, el, vatten och räntor. Genomsnittsräntan på upptagna lån är f. n. 1,86 %.

I resultatet för år 2024 ingår avskrivningar med 1 002 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 1 591 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 591 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Den 1 januari 2024 höjdes bostadsrättsavgiften med 4,8 % och hyrorna med 5,8 %.

Övriga uppgifter

Styrelsen och ordinarie föreningsstämman den 2024-05-23 beslutade att skjuta på en solcellsinstallation för att prioritera fastighetens underhålls- och reparationsbehov.

För att trygga leveransen av fjärrvärme till föreningen vid längre avbrott på huvudledningen har Stockholm Exergi installerat utrustning som möjliggör inkoppling av Mobil panncentral (MPC).

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 147 406	7 794 906	7 299 030	7 106 790
Resultat efter fin. poster	588 584	982 840	4 034	-520 933
Soliditet (%)	79	78	77	75
Yttre fond	2 568 041	201 287	496 861	1 224 068
Taxeringsvärde	135 786 000	135 786 000	135 786 000	115 681 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	765	736	683	668
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,1	75,7	75,9	75,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 443	2 590	2 714	2 974
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 099	2 204	2 309	2 519
Sparande per kvm totalyta, kr	201	216	183	191
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	34	38	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	189	168	158	166
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	44	40	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	278	246	232	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,86	1,85	1,77	1,68
Räntekänslighet (%)	3,19	3,52	3,97	4,45

Nyckeltal har beräknats utifrån bostadsrättsyta vilken per 2024-12-31 var 8 186 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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	64 044 734	-	629 395	64 674 129
Upplåtelseavgifter	17 241 717	-	1 270 605	18 512 322
Fond, yttre underhåll	201 287	-	2 366 754	2 568 041
Balanserat resultat	-1 458 305	982 840	-2 366 754	-2 842 219
Årets resultat	982 840	-982 840	588 584	588 584
Eget kapital	81 012 273	0	2 488 584	83 500 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 842 219
Årets resultat	588 584
Totalt	-2 253 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 053 318
Att från yttre fond i anspråk ta	-326 724
Balanseras i ny räkning	-2 980 229
	-2 253 635

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	8 147 406	7 794 906
Övriga rörelseintäkter	3	83 122	84 739
Summa rörelseintäkter		8 230 528	7 879 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 547 475	-4 776 804
Övriga externa kostnader	9	-698 772	-517 151
Personalkostnader	10	-320 465	-291 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-1 002 014	-1 022 895
Summa rörelsekostnader		-7 568 726	-6 608 087
RÖRELSERESULTAT		661 802	1 271 558
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		309 386	108 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-382 603	-397 249
Summa finansiella poster		-73 217	-288 718
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		588 584	982 840
ÅRETS RESULTAT		588 584	982 840

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	90 873 569	91 727 369
Maskiner och inventarier	13	1 799 413	1 295 272
Pågående projekt	14	3 924 183	267 938
Summa materiella anläggningstillgångar		96 597 165	93 290 579
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 597 165	93 290 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 126	41 398
Övriga fordringar	15	24 282	23 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	238 967	224 056
Summa kortfristiga fordringar		322 375	289 168
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 405 742	10 190 944
Summa kassa och bank		8 405 742	10 190 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 728 117	10 480 112
SUMMA TILLGÅNGAR		105 325 281	103 770 690

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 186 451	81 286 451
Fond för yttre underhåll		2 568 041	201 287
Summa bundet eget kapital		85 754 492	81 487 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 842 219	-1 458 305
Årets resultat		588 584	982 840
Summa fritt eget kapital		-2 253 635	-475 465
SUMMA EGET KAPITAL		83 500 857	81 012 273
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		0	1 000 000
Leverantörsskulder		441 602	424 767
Skatteskulder		20 137	15 176
Övriga kortfristiga skulder		5 873	23 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 356 812	1 295 184
Summa kortfristiga skulder		1 824 424	2 758 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 325 281	103 770 690

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	661 802	1 271 558
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 002 014	1 022 895
	1 663 816	2 294 453
Erhållen ränta	309 386	108 531
Erlagd ränta	-386 859	-397 140
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 586 342	2 005 844
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 207	-24 780
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	70 263	23 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 623 398	2 004 388
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 308 600	-196 367
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 308 600	-196 367
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 900 000	0
Amortering av lån	-1 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	900 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 785 202	808 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 190 944	9 382 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 405 742	10 190 944

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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Installationer	10 - 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 1 630 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	6 141 180	5 845 488
Övriga intäkter	111 211	53 480
Hysesintäkter, bostäder	1 222 988	1 201 893
Hysesintäkter, lokaler	14 848	63 407
Hysesintäkter, p-platser	525 224	498 398
Bredband internetanslutning	131 955	132 240
Summa	8 147 406	7 794 906

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	83 122	30 676
Elstöd	0	54 063
Summa	83 122	84 739

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	0	8 840
Fastighetsskötsel	183 600	177 528
Städning	127 500	128 963
Besiktning och service	191 296	89 057
Skötsel tomt och planeringar	422 603	391 334
Vinterunderhåll tomt	118 764	179 197
Summa	1 043 763	974 919

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	597 392	459 838
Försäkringsskador	2 278	16 566
Summa	599 670	476 404

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	326 724	0
Planerat underhåll huskropp utvändigt	0	48 280
Summa	326 724	48 280

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	253 450	321 421
Uppvärmning	1 755 146	1 603 133
Vatten	569 018	415 747
Sophämtning	306 092	267 192
Summa	2 883 706	2 607 493

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	217 874	201 405
Kabel-TV/Bredband	260 648	258 174
Fastighetsskatt	215 090	210 129
Summa	693 612	669 708

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	31 314	21 168
Övriga förvaltningskostnader	139 660	88 124
Advokat/rätteg.kostn	5 500	16 676
Revisionsarvoden	60 375	55 549
Ekonomisk förvaltning	212 304	204 372
Konsultkostnader	243 938	125 532
Serv. avg branschorg.	5 681	5 730
Summa	698 772	517 151

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	131 250
Extra ersättning enligt stämmobeslut	100 000	100 000
Sociala avgifter	77 215	59 988
Summa	320 465	291 238

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	380 467	397 189
Övriga räntekostnader	2 136	60
Summa	382 603	397 249

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 520 389	103 520 389
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 520 389	103 520 389
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 793 020	-10 939 220
Årets avskrivning	-853 800	-853 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 646 820	-11 793 020
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 873 569	91 727 369
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 975 452	2 914 807
Inköp	652 355	60 645
Utgående anskaffningsvärde	3 627 807	2 975 452
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 680 180	-1 511 085
Avskrivningar	-148 214	-169 095
Utgående avskrivning	-1 828 394	-1 680 180
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 799 413	1 295 272

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Pågående projekt	3 924 183	267 938
Summa	3 924 183	267 938

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 622	23 114
Övriga fordringar	660	600
Summa	24 282	23 714

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 008	22 121
Försäkringspremier	93 593	84 354
Kabel-TV	53 739	52 934
Bredband	11 571	11 571
Förvaltning	55 056	53 076
Summa	238 967	224 056

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,08 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2024-06-01	4,52 %		1 000 000
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			20 000 000	21 000 000
Varav kortfristig del			0	1 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 000 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 647	50 760
El	25 130	27 599
Uppvärmning	232 472	236 134
Utgiftsräntor	18 078	22 334
Vatten	48 019	38 485
Styrelsearvoden och extra ersättning enligt stämmobeslut	177 900	193 000
Sociala avgifter	76 130	60 641
Förutbetalda avgifter/hyror	704 436	666 231
Summa	1 356 812	1 295 184

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

41 000 000

2023-12-31

41 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Kristina Hjalmarsson
Ordförande

Baharak Z F Ronquist Djajarmizadeh
Styrelseledamot

Hele-Mall Andreasson
Styrelseledamot

Shaghayegh Shadlou
Styrelseledamot

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

Håkan Ankarsund
Internrevisor

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 08:59

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.05.2025 21:54

DOCUMENT ID:

HJj1Qifleg

ENVELOPE ID:

Hk9J7iMeeg-HJj1Qifleg

DOCUMENT NAME:

Brf Aspsåtra 1, 769618-2190 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SHAGHAYEGH SHADLOU shaghayeghshadlou@yahoo.com	Signed Authenticated	02.05.2025 22:38 02.05.2025 22:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.118.161
2. KRISTINA HJALMARSSON kristinahjalmar65@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 22:56 02.05.2025 22:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.240.83
3. HELE-MALL ANDREASSON mall.andreason@hotmail.se	Signed Authenticated	03.05.2025 07:02 03.05.2025 06:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.118.80
4. B Z Frida Ronquist Djajarmizadeh b.frida.dj@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 01:11 03.05.2025 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.35.189
5. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	04.05.2025 01:22 04.05.2025 01:21	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.186.26
6. HELE-MALL ANDREASSON h.ankarsund@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 08:59 05.05.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.118.80

* 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

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 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 31 december 2024 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 1 053 318 kr (111 kr/kvm totalyta) vilket inte täcks av föreningens kassaflöde. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande 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 medlemsrevisorns 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 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 *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



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 11:08

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 02.05.2025 21:54

DOCUMENT ID:

HyZs1mjzleg

ENVELOPE ID:

rkx5JQjfgll-HyZs1mjzleg

DOCUMENT NAME:

Brf Aspsåtra 1 RB 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	04.05.2025 01:21 04.05.2025 01:20	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.186.26
2. Håkan Evert Ankarsund h.ankarsund@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 11:08 05.05.2025 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.118.80

* 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