

BRF Aspvirket 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Aspvirket 1

716426-2722

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Aspvirket 1 (716426-2722) får upprätta avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkt förening) enligt inkomstskattelagen och registrerades 1991-12-20.

Föreningen äger fastigheten Aspvirket 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Skönviksvägen 280-282, 122 66 Enskede. På fastigheten finns ett flerstadshus som byggdes år 1958. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

På föreningens fastighets finns 7 garage och 4 parkeringsplatser av vilka samtliga parkeringsplatser och 6 garage-hyrs ut till medlemmar. Ett garage används som gemensamt redskapsförråd.

Uthyrningen av parkeringsplatser och garage administreras av Fastighetsägarna. I husets källare ryms 2 källarförråd varav ett utgör föreningens skyddsrum samt matkällarutrymmen vilka ingår i bostadsrätterna.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-20. Föreningen har ingen fastställd ekonomiska plan och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-25. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Aspvirket 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Skönviksvägen 280,282 / Skönviksvägen 280-282.

Aspvirket 1 byggdes år 1958.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
18	Lägenheter, bostadsrätt	892
4	Antal p-platser	
7	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-08-06. På stämman deltog 13 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-10-29. 12 medlemmar deltog. Pga sen levererad årsredovisning behövdes genomgången av årsredovisningen hanteras på en extra stämma.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Monica Nyberg	Ordförande
Viktor Pihl	Kassör
Johnny Engström	Ledamot
Ashur Aorahim	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ann Scarisbrick.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 27 st. Under året har 1 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 26 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	624	602	596	595
Resultat efter fin. poster (tkr)	-454	127	73	-194
Soliditet (%)	31,3	31,3	35,5	34,9

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	660
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	4 684
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	5 157
Sparande per kvm totalyta (kr)	-310
Räntekänslighet (%)	8
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	255
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94

Ytor är baserade på föreningens senaste taxeringsvärde från 2022.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	3 660 013	-	167 776	-1 242 789	126 740	2 711 740
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			13 000	-13 000		
Balanseras i ny räkning				126 740	-126 740	
Årets resultat					-454 135	-454 135
Belopp vid årets utgång	3 660 013	-	180 776	-1 129 049	-454 135	2 257 605

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 129 049
Årets resultat	-454 135
Avsättning till yttre fond	-13 000
Uttag ur yttre fond	14 261
Summa (balanseras i ny räkning)	-1 581 923

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	624 062	602 065
Övriga rörelseintäkter		120	120
Summa rörelseintäkter		624 182	602 185
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-791 884	-296 535
Övriga externa kostnader	4	-5 250	-3 750
Personalkostnader och arvoden	5	-	-2 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 156	-135 156
Summa rörelsekostnader		-932 290	-438 151
Rörelseresultat		-308 108	164 034
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 999	962
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 026	-38 256
Summa finansiella poster		-146 027	-37 294
Resultat efter finansiella poster		-454 135	126 740
Resultat före skatt		-454 135	126 740
Årets resultat		-454 135	126 740

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 153 900	6 289 056
Summa materiella anläggningstillgångar		6 153 900	6 289 056
Summa anläggningstillgångar		6 153 900	6 289 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 351	8 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 636	49 493
Summa kortfristiga fordringar		71 987	57 595
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	989 406	1 073 422
Summa kassa och bank		989 406	1 073 422
Summa omsättningstillgångar		1 061 393	1 131 017
SUMMA TILLGÅNGAR		7 215 293	7 420 073

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 660 013	3 660 013
Fond för yttre underhåll		180 776	167 776
Summa bundet eget kapital		3 840 789	3 827 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 129 049	-1 242 789
Årets resultat		-454 135	126 740
Summa fritt eget kapital		-1 583 184	-1 116 049
Summa eget kapital		2 257 605	2 711 740
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	-	1 650 000
Summa långfristiga skulder		-	1 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	4 600 000	2 950 000
Leverantörsskulder		66 767	28 200
Övriga skulder		194 205	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 716	80 133
Summa kortfristiga skulder		4 957 688	3 058 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 215 293	7 420 073

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-308 108	164 034
Avskrivningar	135 156	135 156
Erlagd ränta och ränteintäkter	-146 027	-37 294
Övriga justeringar		-10 786
	<u>-318 979</u>	<u>251 110</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-318 979	251 110
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-14 393	
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	38 567	
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	210 789	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84 016	251 110
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	-84 016	251 110
Likvida medel vid årets början	1 073 422	822 312
Likvida medel vid årets slut	989 406	1 073 422

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	100	(100)
Ombyggnad, stambyte	50	(50)
Fönsterrenovering	20	(20)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	588 438	560 418
Hyror	32 040	33 006
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 633	8 682
Övriga hyresintäkter	-49	-41
	624 062	602 065

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Reparationer	348 509	18 799
El	216 203	105 054
Vatten	34 662	28 158
Sophämtning	34 188	29 808
Försäkringspremie	27 284	6 701
Fastighetsavgift bostäder	28 602	27 342
Fastighetsskatt lokaler	1 330	1 330
Övriga fastighetskostnader	3 734	4 074
Kabel-tv/Bredband/IT	2 648	3 244
Förvaltningsarvode ekonomi	68 285	53 920
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 000	-
Panter och överlåtelser	4 162	10 871
Övriga externa tjänster	6 346	7 234
	778 953	296 535
Underhåll		
Stambyte	14 261	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	793 214	296 535

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Besiktnings- och utredningskostnader	1 500	
Revisionarvode	3 750	3 750
Summa	5 250	3 750

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	-	2 710
	-	2 710

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	2 877 898	2 877 898
-Ombyggnad	4 328 857	4 328 857
-Mark	1 600 936	1 600 936
	8 807 691	8 807 691
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 518 635	-2 383 479
-Årets avskrivning enligt plan	-135 156	-135 156
	-2 653 791	-2 518 635
Redovisat värde vid årets slut	6 153 900	6 289 056
Taxeringsvärde		
Byggnader	10 133 000	10 133 000
Mark	8 200 000	8 200 000
	18 333 000	18 333 000
Bostäder	18 200 000	18 200 000
Lokaler	133 000	133 000
	18 333 000	18 333 000

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	989 406	1 073 422
Summa	989 406	1 073 422

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
S-E Banken	2024-07-28	0,75%	1 650 000		1 650 000
S-E Banken	2024-03-38	5,85	825 000		825 000
S-E Banken	2024-03-38	5,85	825 000		825 000
S-E Banken	2024-03-38	5,85	800 000		800 000
S-E Banken	2024-03-38	6	500 000		500 000
			4 600 000		4 600 000

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristiga skulder	4 600 000	2 950 000
Långfristiga skulder	-	1 650 000
	4 600 000	4 600 000

Föreningens samtliga lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen, därför kvalificeras och redovisas dessa lån som kortfristiga.
Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån under 2023.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 600 000	4 600 000
Summa ställda säkerheter	4 600 000	4 600 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Mariana Monica Nyberg
Styrelseordförande

Johnny Engström
Styrelseledamot

Viktor Oskar Pihl
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann Scarisbrick



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.05.2024 06:56

SENT BY OWNER:
Mikael Millares • 24.05.2024 11:46

DOCUMENT ID:
BkulGyA7C

ENVELOPE ID:
HJvxf1A70-BkulGyA7C

DOCUMENT NAME:
Brf Aspvirket 1 Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHNNY ENGSTRÖM johnny.h.engstrom@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:50 24.05.2024 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/12) IP: 213.64.69.130
2. VIKTOR PIHL viktorpihl@live.se	Signed Authenticated	24.05.2024 12:14 24.05.2024 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/06) IP: 213.212.37.190
3. MONICA NYBERG nyberg_monica@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 14:35 24.05.2024 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/28) IP: 90.235.82.27
4. Ann Elisabeth Scarisbrick ann.scarisbrick@gefvert.se	Signed Authenticated	26.05.2024 06:56 26.05.2024 06:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/26) IP: 94.191.152.91

* 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



REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BRF ASPVIRKET NR 1
716426-2722

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt förvaltningen för år 2023.

Granskningen har gjorts dels övergripande och dels genom stickprov. Denna granskning har inte gett anledning till anmärkning varför jag tillstyrker

- att resultaträkningarna och balansräkningarna fastställs,
- att resultatet behandlas enligt framlagt förslag samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den



Ann Scarisbrick