



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Älvsjö Centrum 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning om negativt resultat .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Älvsjö Centrum 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026. Tomträtten upphör tidigast under 2066.

Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 6 156 kvm.

Byggnadernas totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 281 kvm, varav 1 125 kvm utgör lokalyta.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Mats Idberg	Ordförande
Birgitta Wåhlstrand	Styrelseledamot
Claes Lindberg	Styrelseledamot
Maud Kerstin Elisabet Kilegran	Styrelseledamot
Mikaela Kron	Styrelseledamot
Anders Andrén	Suppleant
Ingrid Pettersson	Suppleant
Marzieh Samim	Suppleant
Torild Johanne Tambourlas	Suppleant

### Valberedning

Margareta Idberg  
Kristina Palmbrink

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelse. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2066. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installerat brytskydd på samtliga entrédörrar.  
Arborist har beskurit föreningens träd enligt åtgärdsplan  
Byte av sand i sandlådan

## Planerade underhåll

- 2025** ● Omläggning av garagegolv
- 2024** ● Målning av ståldörrar invändigt  
Justering betongplattor innergård  
Uppgradering av nödtelefonerna i föreningens hissar föranlett av att 2G- och 3G-näten läggs ner.  
Byte takfläktar  
Byte dörr/portautomatik  
Byte portautomatik sophus  
Byte klinkerplattor golv  
Justering entréparti  
Målning sittmöbler och lekutrustning  
Byte av tvättmaskin på Älvsjövägen 12

## Avtal med leverantörer

Avfallshantering/hushållssopor	Stockholm Vatten och avfall
Avfallshantering/källsortering	PreZero Recykling AB
Brandsäkerhet	Presto Brandsäkerhet
Digital TV, bredband och IP-telefoni	Ownit AB
Ekonomisk förvaltning	SCB, Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El-handel	Vattenfall AB
El-nät	Ellevio AB
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Trygghansa
Garageport	Assa Abloy Entrance Systems AB
Hissar inkl jour	Kone AB

Hissbesiktning	Kiwa Inspekta AB
Nyckelbeställningar	Certego AB
Passagesystem	Brandbergens Låshörna AB
Service tvättstugor	Hushållsservice Söderort AB
Snöskottning tak	DM Tak AB
Städnings Garage	JC Miljöstäd AB
Teknisk Förvaltning	WIAB Service AB
Trädgårdsskötsel och snöskottning gård	PEAB AB
Hjärtstartare	HLR-konsulten Sverige AB
Luftfilter lägenheter	Folkfilter AB
Kreditkort	Handelsbanken Business Card
Digital kontrollövervakning	KTC Controll AB
Städning trapphus och gemensamma utrymmen	Städ Diamanten i Stockholm AB

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Armborstet GA:1., med en andel på 36%.

Samfälligheten förvaltar kvartersgatan Fru Kristinas Gränd.

## Övrig verksamhetsinformation

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö. Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra garageplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och kräver av medlemmar att noggrant sortera sitt avfall och förpackningar.

Föreningen sorterar matavfall.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand. Även en hjärtstartare är anskaffad och utplacerad i föreningen.

### Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar om linjär avskrivning av fastigheten. Avskrivningstiden för föreningens fastigheter är 120 år, trots denna långa avskrivningstid blir avskrivningskostnaden hög och det ger i sin tur ett negativt resultat. De flesta fastigheterna i Stockholms kommun ökar snarare än minskar i värde vilket gör att kostnaden för avskrivningen inte speglar denna kostnad. Så för att få ett rättvisare resultat tittar både föreningen själv, banker och leverantörer på resultatet exklusive avdrag för avskrivningskostnaden.

Årsavgifterna i en bostadsrättsförening ska bestämmas efter en självkostnadsprincip, dvs. avvägs utifrån föreningens intäkter och kostnader samt behovet av avsättning för kommande underhåll enligt föreningens underhållsplan. För att efterfölja självkostnadsprincipen arbetar föreningen både med en kortsiktig och en långsiktig budgetering. Den kortsiktiga budgeteringen görs på detaljerad nivå gällande föreningens intäkter och kostnader för kommande år. Den långsiktiga budgeteringen görs på en övergripande nivå där syftet är att se kommande större kostnadsökningar och i god tid kunna möta upp dessa med flera mindre avgiftsjusteringar.

Föreningen har fortsatt god ekonomi trots ökade kostnader. Kostnadsökningarna under 2023 omfattade framförallt räntor, fjärrvärmen mm som kommit i spåren av den allmänna konjunkturen. Inför 2024 har styrelsen tagit höjd för dessa höjningar. Det negativa resultatet inkluderar avskrivningar på två miljoner kronor. Likviditeten inför 2024 är god.

För att anpassa intäkterna för fortsatt stigande kostnader gällande räntor, fjärrvärme och även prishöjningar på vatten och avlopp, sophämtning och underhållsarbeten så beslutade styrelsen under 2023 om en avgiftshöjning på 15% från och med 2024-01-01. Ytterligare höjningar under 2024 kan inte utslutas men det får den fortsatta uppföljningen av den allmänna konjunkturen visa.

Föreningen har ett avtal om fast elpris (47,50 öre / kWh exkl moms), tecknat 2021-08-01 – 2024-08-01.

Föreningen har sparade medel på ca 6 Mkr för att kunna genomföra det underhåll som är planerat de närmsta 6-7 åren. De sparade medlen är fördelade på konton med rörlig ränta samt tre olika fasträntekonton med 1 Mkr per konto. Två av Fastränteplaceringarna föll ut under december 2023 och placerades om till en ränta på 3,95% respektive 3,85 (Handelsbanken och SBAB). Ytterligare ett faller ut våren 2024 (1,30%) (Marginalen Bank).

Föreningen hade tre fasträntelån tecknade innan 2022.

Ett med en ränta på 0,71% som ska omsättas i november 2024.

Ett lån med en ränta på 0,52 % omsattes per sista september 2023 till ett lån med fast ränta på 4,61 % på två år.

Ett tredje lån med en ettårig rörlig ränta, STIBOR 3 månaders, omsattes per sista oktober 2023 till ett lån med fast ränta på 4,30 % på tre år.

Föreningen tog även beslut om att inte extra-amortera i samband med låneomsättningarna. Avtal gällande tomträttsavgäld finns tecknat för 2016-10-01 - 2026-09-30.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Föreningens Underhållsplan uppdaterades i november 2023 till att omfatta 50-år och sträcker sig nu från 2016-2066.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Komplettering av laddstolpar i garaget. Utökning med 3 stolpar. Totalt antal stolpar 8.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

### Övriga uppgifter

Utbyte av radiatorfilter.

- Garagestädning vår.
- Vår- och höststädning.
- Utbyte av blomsterarrangemang runt pergolan.
- Förstärkning av skalskyddet; brytskytt på entrédörrar

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 293 999	4 986 075	4 972 985	4 976 032
Resultat efter fin. poster	-1 338 054	-545 107	-555 749	-189 192
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond	3 012 402	2 682 777	2 480 724	2 130 724
Taxeringsvärde	198 654 000	198 654 000	169 368 000	169 368 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	769	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 306	8 404	8 501	8 599
Skuldsättning per kvm	7 023	7 105	7 188	7 270
Sparande per kvm	103	211	224	265
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	25	19	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	94	95	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	19	18	16
Energikostnad per kvm	159	138	131	118
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	-	-	-
Räntekänslighet	10,80	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning om negativt resultat

Föreningen har god ekonomi trots det visade negativa resultatet. De kostnadsökningar under 2023 för ökade räntekostnader, fjärrvärmens mm som kommit i spåren av ett försämrat omvärldsläge. Detta har inte givit föreningen något problem resultat- eller likviditetsmässigt för räkenskapsåret 2023 om man bortser från avskrivningarna. För att anpassa intäkterna för fortsatt höga kostnadsläget beslutade styrelsen under 2023 om en avgiftshöjning på 15% fr o m 2024-01-01. Ytterligare höjningar under 2024 är inte att uteslutas. Styrelsen följer i sitt arbete noggrant den ekonomiska utvecklingen och vidtar nödvändiga åtgärder som översyn av avtal och föreningens underhållsplan.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	67 254 000	-	-	67 254 000
Upplåtelseavgifter	100 006 000	-	-	100 006 000
Fond, yttre underhåll	2 682 777	-70 375	400 000	3 012 402
Balanserat resultat	-5 062 655	-474 733	-400 000	-5 937 387
Årets resultat	-545 107	545 107	-1 338 054	-1 338 054
<b>Eget kapital</b>	<b>164 335 014</b>	<b>0</b>	<b>-1 338 054</b>	<b>162 996 960</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 537 387
Årets resultat	-1 338 054
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
<b>Totalt</b>	<b>-7 275 441</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	70 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 205 441</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 293 999	4 986 075
Övriga rörelseintäkter	3	-17 461	20 972
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 276 538</b>	<b>5 007 047</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 207 569	-2 796 079
Övriga externa kostnader	9	-294 764	-198 272
Personalkostnader	10	-159 931	-152 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 017 212	-2 008 568
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 679 476</b>	<b>-5 155 789</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-402 938</b>	<b>-148 742</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102 960	16 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 038 076	-413 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-935 116</b>	<b>-396 365</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 338 054</b>	<b>-545 107</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 338 054</b>	<b>-545 107</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	208 983 004	210 861 698
Markanläggningar	13	25 624	51 256
Maskiner och inventarier	14	256 639	330 775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>209 265 266</b>	<b>211 243 728</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>209 265 266</b>	<b>211 243 728</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		48 215	33 799
Övriga fordringar	15	2 113 774	1 876 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	266 004	274 605
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 427 992</b>	<b>2 185 001</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 022 069	3 914 921
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 022 069</b>	<b>3 914 921</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 450 062</b>	<b>6 099 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>215 715 328</b>	<b>217 343 650</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		167 260 000	167 260 000
Fond för yttre underhåll		3 012 402	2 682 777
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>170 272 402</b>	<b>169 942 777</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 937 387	-5 062 655
Årets resultat		-1 338 054	-545 107
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 275 441</b>	<b>-5 607 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>162 996 960</b>	<b>164 335 014</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 142 721	17 590 528
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 142 721</b>	<b>17 590 528</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		295 504	282 504
Övriga kortfristiga skulder		16 400	16 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	832 916	711 153
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 990 528	34 142 721
Leverantörsskulder		440 299	265 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 575 647</b>	<b>35 418 108</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>215 715 328</b>	<b>217 343 650</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-402 938</b>	<b>-148 742</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 017 212	2 008 568
	<b>1 614 274</b>	<b>1 859 826</b>
Erhållen ränta	101 905	16 720
Erlagd ränta	-983 126	-373 630
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>733 053</b>	<b>1 502 916</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 155	-327 210
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	254 782	236 803
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>973 680</b>	<b>1 412 509</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 750	-92 012
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 750</b>	<b>-92 012</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-600 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-600 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>334 930</b>	<b>720 497</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 653 631</b>	<b>4 933 134</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 988 561</b>	<b>5 653 631</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Älvsjö Centrum 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Maskiner och inventarier	10 - 33,33 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Byggnad	0,83 - 10 %
Markanläggningar	10 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 739 601	4 501 781
Hysesintäkter garage	431 345	418 015
Hysesintäkter p-plats	63 590	27 660
Laddbox	4 185	0
Elintäkter laddstolpe	14 940	6 525
Hysesintäkter gym	13 000	0
Parkering	-800	0
Övernattnings-/gästlägenhet	6 400	5 100
Pantsättningsavgift	3 507	22 218
Överlåtelseavgift	11 607	0
Andrahandsuthyrning	6 624	4 769
Öres- och kronutjämning	0	7
<b>Summa</b>	<b>5 293 999</b>	<b>4 986 075</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-18 907	20 972
Försäkringsersättning	1 446	0
<b>Summa</b>	<b>-17 461</b>	<b>20 972</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	69 028	77 969
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 166	13 124
Fastighetsskötsel gård enl avtal	97 963	75 480
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	32 750	20 414
Städning enligt avtal	128 851	108 771
Städning utöver avtal	19 125	11 188
Hissbesiktning	8 618	8 181
Brandskydd	4 744	13 165
Myndighetstillsyn	0	16 875
Gårdkostnader	59 028	15 894
Gemensamma utrymmen	5 351	0
Snöröjning/sandning	254 136	87 541
Serviceavtal	162 039	193 204
Mattvätt/Hyrmattor	26 006	32 074
Förbrukningsmaterial	9 846	8 001
<b>Summa</b>	<b>886 650</b>	<b>681 880</b>



## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	279	0
Bostadsrättslägenheter	4 264	0
Tvättstuga	20 152	13 114
Trapphus/port/entr	0	26 959
Dörrar och lås/porttele	8 114	10 969
VVS	22 597	25 662
Ventilation	33 739	0
Elinstallationer	5 250	5 656
Hissar	24 143	46 996
Tak	875	0
Mark/gård/utemiljö	0	17 000
Garage/parkering	0	3 250
Skador/klotter/skadegörelse	581	0
<b>Summa</b>	<b>119 994</b>	<b>149 606</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	70 000	19 400
Ventilation	0	50 975
<b>Summa</b>	<b>70 000</b>	<b>70 375</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	185 971	179 810
Uppvärmning	801 745	683 139
Vatten	171 507	139 326
Sophämtning/renhållning	86 724	73 577
<b>Summa</b>	<b>1 245 947</b>	<b>1 075 852</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	161 378	137 800
Tomträttsavgäld	355 700	355 700
Kabel-TV	101 454	93 732
Bredband	93 132	86 112
Samfällighetsavgifter	22 832	0
Fastighetsskatt	150 482	145 022
<b>Summa</b>	<b>884 978</b>	<b>818 366</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	4 477
Tele- och datakommunikation	8 939	11 215
Inkassokostnader	0	1 534
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	19
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	18 375
Styrelseomkostnader	2 071	111
Fritids och trivselkostnader	7 110	5 003
Föreningskostnader	8 460	12 570
Förvaltningsarvode enl avtal	90 650	88 127
Överlåtelsekostnad	14 704	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	9 056	45 596
Konsultkostnader	128 094	4 164
Bostadsrätterna Sverige	0	7 080
<b>Summa</b>	<b>294 764</b>	<b>198 272</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 249	120 749
Arbetsgivaravgifter	28 682	32 121
<b>Summa</b>	<b>159 931</b>	<b>152 870</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 037 970	360 261
Kostnadsränta skatter och avgifter	106	1 481
Övriga räntekostnader	0	17
Övriga finansiella kostnader	0	51 326
<b>Summa</b>	<b>1 038 076</b>	<b>413 085</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	229 378 293	229 378 293
Årets inköp	38 750	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>229 417 043</b>	<b>229 378 293</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 516 595	-16 599 157
Årets avskrivning	-1 917 444	-1 917 438
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 434 039</b>	<b>-18 516 595</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>208 983 004</b>	<b>210 861 698</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	134 654 000	134 654 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	64 000 000
<b>Summa</b>	<b>198 654 000</b>	<b>198 654 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	256 272	256 272
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>256 272</b>	<b>256 272</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-205 016	-179 389
Årets avskrivning	-25 632	-25 627
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-230 648</b>	<b>-205 016</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>25 624</b>	<b>51 256</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	526 676	434 664
Inköp	0	92 012
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>526 676</b>	<b>526 676</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-195 901	-130 398
Avskrivningar	-74 136	-65 503
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-270 037</b>	<b>-195 901</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>256 639</b>	<b>330 775</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	147 282	137 887
Klientmedel	0	684 213
Transaktionskonto	899 279	0
Borgo räntekonto	1 067 213	1 054 497
<b>Summa</b>	<b>2 113 774</b>	<b>1 876 597</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	112 833	110 453
Förutbet försäkr premier	143 447	148 337
Förutbet kabel-TV	8 670	7 811
Upplupna intäkter	0	8 004
Upplupna ränteintäkter	1 055	0
<b>Summa</b>	<b>266 004</b>	<b>274 605</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	4,30 %	16 866 741	17 066 741
Handelsbanken	2025-09-30	4,61 %	16 675 980	16 875 980
SBAB	2024-12-11	0,71 %	17 590 528	17 790 528
<b>Summa</b>			<b>51 133 249</b>	<b>51 733 249</b>
Varav kortfristig del			17 990 528	34 142 721

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 133 249 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
Upplupna kostnader	22 832	0
Uppl kostn el	18 961	16 962
Uppl kostnad Värme	116 282	106 514
Uppl kostnad Extern revisor	19 875	19 000
Uppl kostn räntor	120 878	65 928
Uppl kostn vatten	28 656	25 824
Uppl kostnad Sophämtning	11 128	10 216
Förutbet hyror/avgifter	494 305	466 709
<b>Summa</b>	<b>832 916</b>	<b>711 153</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om höjning av avgifter för lägenheter med 15% och garage och parkeringar med 25 respektive 15 kronor.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Birgitta Wåhlstrand  
Styrelseledamot

---

Claes Lindberg  
Styrelseledamot

---

Mats Idberg  
Ordförande

---

Maud Kerstin Elisabet Kilegran  
Styrelseledamot

---

Mikaela Kron  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.03.2024 16:48

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 27.03.2024 06:53

DOCUMENT ID:  
rk8vEEby0

ENVELOPE ID:  
SkBwEVb1A-rk8vEEby0

DOCUMENT NAME:  
Älvsjö Centrum 1.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Laura Birgitta Wåhlstrand birgitta.wahlstrand@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 08:11 27.03.2024 08:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/16) IP: 89.253.116.112
2. Mikaela Anna Erika Kron mikaela@alvsjocentrum1.se	Signed Authenticated	27.03.2024 13:39 27.03.2024 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/05/07) IP: 89.253.116.111
3. CLAES LINDBERG claes.lindberg@medicinteknik.se	Signed Authenticated	27.03.2024 14:36 27.03.2024 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/10) IP: 89.253.116.13
4. MATS IDBERG mats.idberg@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 16:17 27.03.2024 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/19) IP: 82.209.140.8
5. MAUD KERSTIN ELISABET KILEGRAN kilegranmaud@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 16:19 27.03.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/28) IP: 89.253.116.123
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	27.03.2024 16:48 27.03.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.66.52.83

\* 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