

# Brf Åsöparken

Org.nr: 702002-6444

## Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Åsöparken, organisationsnummer 702002-6444, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

### Föreningens ändamål

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Det finns 41 st medlemslägenheter.

På föreningens hemsida asoparken.se erbjuds medlemmarna att ta del av löpande information från styrelsen.

## Medlemsinformation

53 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtit.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

## 54 medlemmar vid räkenskapsårets slut

### Styrelse

Ordförande	Einar Humlin	Vald på 2 år 2022
Ledamot	Gustaf Soop	Vald på 2 år 2023
Ledamot	Marika Nordenström Jung	Vald på 2 år 2023
Ledamot	Björn Hansson	Utflyttad 2024-01-18
Suppleant	Leo Lundvall	Vald på 1 år 2023

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden. Firmatecknare har varit två ledamöter i förening.

### Revisor

Auktoriserad revisor	Monika Lindgren KPMG AB
Suppleant	Maja Fors Intern revisor

### Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Oron 14, Stockholms kommun förvärvades 1942.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Ansvarförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen har 41 medlemslägenheter varav 24 st 1 rok (rum och kök) och 17 st 2 rok, 3 hyreslokaler och sedan juni 2023 2 st parkeringsplatser.

Under året har förändringar skett avseende hyreslokalerna på grund av ombyggnation av verkstaden till bostad. Hyreslokalernas area har under 2023 gjorts om till 2 st. En på 49 kvm (skrädderi) och 78 kvm (frisör).

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

Enligt föreningens stadgar ska till fonden för yttre underhåll årligen avsättas ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Gemensamhetsutrymmen är sammanträdesrum, tvättstuga, mangelrum och torkrum.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av Snickeriet i bottenvåningen till bostad påbörjades.

Föreningens jurist uppnådde en förlikning med Södermalms Snickeri AB om tvist kring avflyttningsersättning.

Medlemsavgiften höjdes med 15% fr o m 1 juli 2023.

Lånen hos Nordea förhandlades om till amorteringsfria lån då vi gjort en större satsning på att konvertera lokaler (Snickeriet) till en bostadsrättslägenhet.

Under året har styrelse slutfört följande projekt:

- Höjt parkeringsplatsavgiften från 1100 kr till 1300kr per månad fr.o.m. januari 2023.
- Ansökt om elstöd som beviljats.
- Infört obligatorisk matavfallsinsamling.
- Byggt vikstol för den som väntar på tex taxi i entrén.
- Med hjälp av vår medlem Leo Lundwall har föreningens husritningar fotograferats och satts upp i entrén. Ytterligare information om husets historia kan komma att sättas upp.
- Åtgärdat problem med avloppen i stammarna i ena halvan av fastigheten.
- Genomfört åtgärder för sanering av råttor i källaren.
- En gemensam grovsopshämtning genomfördes den 16 januari.
- Styrelsen har infört en trivselenkät för medlemmar för att ytterligare öka kommunikationen och möjlighet till inflytande i föreningen.
- Förhandlat om avtalet med Skrädderiet så att lokalens yta minskades och en större del kunde tas i anspråk för bostadsbygget i bottenvåningen.
- Minskat antalet parkeringsplatser från 3 till 2 st.

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bredband	Bredband2
Teknisk Förvaltning	I egen regi samt köpta tjänster vid behov
Fastighetsskötsel	Votiv Teknikförvaltning AB
Ekonomisk Förvaltning	Votiv Ekonomi AB
Hiss	KONE

## Underhåll

**Nedanstående åtgärder har genomförts:**

Åtgärd	År
Ommålning och förbättringar av torkrum, mangelrum, cykelrum samt soprum	2021
Renovering av trapphus	2021
Byte fjärrvärmeanläggning med tillägg hybridfjärrvärmelösning	2020
Byte ledbelysning vind, källaringång, styrelserum	2020
Byte värmesystem i undercentralen	2019
Byte ventiler på samtliga radiatorer	2019
Byte trappbelysning till energibesparande	2019
Renoverat och målat hisschaktet/hissdörrar och galler runt varje hissdörr	2019
Satt upp ledljus i källaren	2019
Genomfört energideklaration (ska göras vart 10:e år)	2019
Genomfört radonmätning plan 1,5 och 6	2019
Renoverat hängrännor	2019
Ommålning av taket	2018
Renovering tvättstuga med utökad yta och ny tvättmaskin samt utbyte av torktumlare	2017
Stampolning	2016
Byte röklucka	2016
Plåtarbeten och montage krönbeslag på balkonger mot gata och gård	2015
Renovering av fasad, altaner, balkonger och fönster	2013
Installation av säkerhetsdörrar	2008
Renovering av balkonger (altaner våning 6)	2007
Nyinstallation av hiss	2004-2005
Omläggning av tak	2002
Rörstambyte	2000-200
Elstambyte	1996
Omputsning av fasad (högtryckstvättad 1994)	1974

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 753	1 584	1 621	1 497
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 953	- 139	- 202	- 307
Soliditet <sup>1</sup> , %	-10	-1		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	696	648		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65	66		
Sparande / kvm	-351	65		
Skuldsättning / kvm totalyta	5 592	5 396		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 662	6 429		
Räntekänslighet	10	10		
Energikostnad / kvm	221	209		

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

För definition av nyckeltal se not 1 Redovisningsprinciper.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	230 356	569 318	745 758	- 1 526 993	- 138 831	- 120 392
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			238 596			238 596
Balanseras i ny räkning				- 377 427	138 831	- 238 596
Årets resultat					- 953 329	- 953 329
Belopp vid årets utgång	230 356	569 318	984 354	- 1 904 420	- 953 329	- 1 073 721

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 904 420
Årets resultat	- 953 329
<b>Totalt</b>	<b>- 2 857 749</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	238 596
Balanseras i ny räkning	- 3 096 345
<b>Totalt</b>	<b>- 2 857 749</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 752 990	1 583 747
Övriga rörelseintäkter	3	10 207	21 184
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 763 197</b>	<b>1 604 931</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-1 570 427	-1 058 638
Administration och förvaltning	5	-479 205	-296 776
Avskrivningar	6	-266 672	-266 612
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 316 304</b>	<b>-1 622 026</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-553 107</b>	<b>-17 095</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	728	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-400 950	-121 761
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-400 222</b>	<b>-121 736</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-953 329</b>	<b>-138 831</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-953 329</b>	<b>-138 831</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-953 329</b>	<b>-138 831</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	9 887 043	10 137 524
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	78 914	95 105
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 965 957</b>	<b>10 232 629</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 965 957</b>	<b>10 232 629</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		325 979	306 263
Övriga fordringar		47 249	27 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 591	116 744
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>419 819</b>	<b>450 530</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		424 135	634 725
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>424 135</b>	<b>634 725</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>843 953</b>	<b>1 085 256</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 809 911</b>	<b>11 317 884</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		799 674	799 674
Fond för yttre underhåll		984 354	745 758
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 784 028</b>	<b>1 545 432</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 904 420	-1 526 993
Årets resultat		-953 329	-138 831
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 857 749</b>	<b>-1 665 824</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 073 721</b>	<b>-120 392</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 719 180	7 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 719 180</b>	<b>7 100 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>10 719 180</b>	<b>7 100 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		213 000	3 449 180
Förskott från kunder		0	15
Leverantörsskulder		219 808	247 094
Övriga skulder		44 190	37 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	687 454	604 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 164 452</b>	<b>4 338 276</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>1 164 452</b>	<b>4 338 276</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 809 911</b>	<b>11 317 884</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-553 108	-17 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		266 672	266 612
<b>Summa</b>		<b>-286 436</b>	<b>249 517</b>
Erhållen ränta		728	25
Erlagd ränta		-400 950	-121 761
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-686 657</b>	<b>127 781</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		0	-69 740
Ökning av rörelseskulder		65 225	243 603
Minskning av rörelsefordringar		27 842	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-593 590</b>	<b>301 644</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förbättringsåtgärder		0	-1 261 164
Inventarier		0	-51 477
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 312 641</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Ökning av lån		383 000	767 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>383 000</b>	<b>767 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-210 590</b>	<b>-243 497</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>634 725</b>	<b>878 222</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>424 135</b>	<b>634 725</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Fastighetsförbättringar	20-66,67 år
Inventarier och installationer	10 år

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader med före ev bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

#### Årsavgifter/kvm boyta (kr)

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerad med totala intäkter.

#### Sparande/kvm

Justerat resultat dividerad med totalytan.

#### Skuldsättning/kvm

Den totala låneskulden dividerad med totalytan.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

#### Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

#### Energikostnad/kvm

Energikostnad dividerad med totalytan. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 138 594	1 059 154
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	0	30 400
Lokaler	470 971	348 843
Garage och p-platser	40 175	36 000
Bredband	94 604	94 603
	<b>605 750</b>	<b>509 846</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 075	9 623
Debiterade vattenkostnader	3 600	3 600
Övriga intäkter	959	1 439
Öresutjämning	12	85
	<b>8 645</b>	<b>14 747</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 752 990</b>	<b>1 583 748</b>
<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Erhållna bidrag	10 207	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	21 184
	<b>10 207</b>	<b>21 184</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>10 207</b>	<b>21 184</b>

<b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	56 138	59 538
Uppvärmning	291 719	280 880
Vatten och avlopp	84 286	68 419
Sophämtning/grovsopor/återvinning	36 745	31 512
	<b>468 887</b>	<b>440 349</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Grundavtal hiss	20 825	18 677
Hissbesiktning	2 580	3 101
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	22 490	30 785
	<b>45 894</b>	<b>52 562</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetskötsel	49 805	47 298
Fastighetsstäd	76 132	67 098
Matthyra	4 132	6 500
Snöröjning/sandning	4 860	12 059
Övriga köpta tjänster	53 754	0
	<b>188 683</b>	<b>132 954</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband/kabel-TV	121 302	154 546
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	56 829	50 536
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	124 469	121 599
	<b>181 298</b>	<b>172 135</b>
<b>Reparationer</b>		
Byggnad	6 155	0
Ventilation	3 339	0
	<b>9 494</b>	<b>0</b>
<b>Reparation och underhåll</b>		
Reparation och underhåll	483 855	13 919
Hiss	1 094	1 907
El	3 208	2 444
Vatten och avlopp	65 527	84 487
Vattenskada	1 185	3 335
	<b>554 868</b>	<b>106 091</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 570 427</b>	<b>1 058 638</b>

<b>Not 5. Administration och förvaltning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	58 076	48 961
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	5 850	5 770
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	79 734	85 982
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	54 158	40 048
<b>Kommunikation</b>		
Webbsida	2 144	2 120
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Lämnade skadestånd	150 000	0
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	4 453
Konsultarvode	79 926	83 617
Bankkostnader	3 528	3 508
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 571	6 162
Övriga administrativa kostnader	24 376	15 750
Övriga kostnader	11 843	405
	<b>129 244</b>	<b>113 896</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>479 205</b>	<b>296 776</b>
<b>Not 6. Avskrivningar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och markanläggningar	250 481	250 421
Inventarier och installationer	16 191	16 191
	<b>266 672</b>	<b>266 612</b>
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>266 672</b>	<b>266 612</b>
<b>Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Skattefria ränteintäkter	728	25
<b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>728</b>	<b>25</b>
<b>Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	395 338	121 444
Räntekostnader skattekonto	0	-3
Övriga finansiella kostnader	-5 612	-320
	<b>389 726</b>	<b>121 121</b>
<b>Totalt räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>389 726</b>	<b>121 121</b>

<b>Not 9. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	14 598 712	13 337 548
Inköp	0	1 261 164
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>14 598 712</b>	<b>14 598 712</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 461 187	- 4 210 766
Årets avskrivningar	- 250 481	- 250 421
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 711 668</b>	<b>-4 461 187</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 887 044</b>	<b>10 137 525</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	24 998 000	24 998 000
Taxeringsvärde mark	54 534 000	54 534 000
	<b>79 532 000</b>	<b>79 532 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	73 600 000	73 600 000
Lokaler	5 932 000	5 932 000
	<b>79 532 000</b>	<b>79 532 000</b>
<b>Not 10. Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	161 911	110 434
Inköp	0	51 477
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>161 911</b>	<b>161 911</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 66 806	- 50 615
Årets avskrivningar	- 16 191	- 16 191
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-82 997</b>	<b>-66 806</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 914</b>	<b>95 105</b>
<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Försäkring	19 804	17 221
Aviserat lån	0	89 732
Bredband	20 937	0
Övriga kostnader	5 850	9 791
	0	0
<b>Summa</b>	<b>46 591</b>	<b>116 744</b>

**Not 12. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea	2024-04-22	4,643 %	2 678 000	2 738 000
Nordea	2024-06-03	4,60 %	973 000	982 000
Nordea	2025-04-16	1,150 %	3 356 000	3 380 000
Nordea	2024-04-19	4,681 %	3 425 180	0
Nordea	2024-09-27	5,245 %	500 000	0
Nordea			0	3 449 180
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>10 932 180</b>	<b>10 549 180</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-3 449 180
			<b>10 932 180</b>	<b>7 100 000</b>

**Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode inkl arbetsgivaravgift	52 568	52 568
Räntor	68 586	30 474
Avgifter och hyror	450 101	416 619
Fjärrvärme	43 355	39 832
El	6 848	9 330
Vatten och avlopp	14 079	12 676
Avfallshantering	9 186	8 148
Juridisk rådgivning	0	14 950
Revision	37 100	20 000
Övriga kostnader	5 631	0
<b>Summa</b>	<b>687 454</b>	<b>604 597</b>

**Not 14. Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 111 000	11 111 000
<b>Summa:</b>	<b>11 111 000</b>	<b>11 111 000</b>



## Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Ombyggnationen av Snickeriet i bottenvåningen till bostad blev klar och lägenheten (bostadsrätt) lades ut till försäljning. Avtal med köpare av bostadsrätten har ingåtts i april med en köpeskilling på 11 200 000 SEK. Tillträde till bostaden är i augusti 2024.

Överklagan av föreningens försäkringssättning med anledning av tvisten med Södermalms Snickeri AB har gjorts till Kundombudsmannen då föreningen först fick besked om att man skulle få ersättning för totala förlikningsbeloppet och det sedan i efterhand kom att ändras.

Föreningen avser att amortera av en större del av lånen under hösten 2024 i syfte att förbättra föreningens ekonomi. Medlen kommer från då vi under 2023 konverterade lokaler till en bostadsrättslägenhet.

## Underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Einar Humlin

\_\_\_\_\_  
Gustaf Soop

\_\_\_\_\_  
Marika Nordenström Jung

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

\_\_\_\_\_  
Monika Lindgren  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Äsöparken, org. nr 702002-6444

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Äsöparken för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Äsöparken för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå 2024 se digital signatur för datum

KPMG AB

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor