

Årsredovisning 2024

Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm

702000-3286



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

P

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 öakta 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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 hos Bolagsverket.

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
Pelarbacken Större 8	1880	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners och har fullvärdesförsäkring via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 61 bostadsrätter om totalt 3 269 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 269 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Sandefeldt	Ordförande
Erik Jahn	Ledamot
Carolina Jemsby	Ledamot
Ernst Nathorst-Böös	Ledamot
Joon Pontén	Ledamot
Taiga Koponen	Suppleant
Emelie Moritz	Suppleant

Valberedning

Åsa Bergman och Ola Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Revisor	Borevision AB
Josefine Wiebe	Revisorssuppleant	Borevision AB
Christopher Thordson	Revisorssuppleant	Intern

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-08. Ändring av styrelsens sammansättning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av avgasare och magnetfilter i undercentral
Byte av termostater
- 2023** ● Nytt passagessystem
Renovering av entréportar
Tätning av källarluckor
Ny mangel
- 2022** ● Renovering av cykel- och barnvagnsförråd
Renovering av tvättstuga ytskikt
Renovering av portik, isolering, ytskikt, belysning
- 2021-2022** ● Trapphusrenovering, ytskikt, belysning. beslag
- 2018-2019** ● Omläggning av tak
Installation av stadsnät
Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter
Installation av hissar
- 2014** ● Brandskyddsundersökning
- 2012-2013** ● Renovering av terrass
- 2010-2012** ● Renovering av mur mot grannfastighet

Planerade underhåll

- 2023 - 2025** ● Renovering och utbyte av fönster
- 2025** ● Injustering av värme

Avtal med leverantörer

Bredband	Stockholms stadsnät AB
Ekonomisk förvaltning:	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Entrémattor	Elis Textilservice AB
Trapphusstädning	Marie Puts & Städ Fastighet AB
TV	Tele2
Hisservice	Stockholm Hisservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Mycket tid under året har lagts på fönsterprojektet som är en del av det totala energieffektiviseringsprojektet i fastigheten. En kultursakkunnig har anlitats för att säkerställa fönstrets kvalitéer men med dagens funktioner. Informationsmöte för medlemmarna avseende fönster har genomförts. Andra pågående projekt avseende energieffektivisering är injustering av värme samt byte av termostater på radiatorer.

Under året har en trädgårdskonsult anlitats för beskärning av buskar på terrassen mot Björns trädgård/Medborgarplatsen. Medlemmarna själva har genomfört två trädgårdsdagar där man gemensamt har rensat och fyllt på sand på den vackra innergården. Föreningen har fortfarande en pågående diskussion med Kronohammaren AB avseende ersättning för teknisk förvaltning 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt med renoveringar av fastigheten för att uppnå energieffektivisering. Under året har lån på 9 000 000 SEK med bunden ränta löpt ut. Föreningen valde då att amortera 6 000 000 SEK på grund av att kapitalbehovet för fönsterprojektet blev förskjutet i tid, resterande lån lades om på 3 månaders ränta. Nya lån på 5 000 000 SEK på 3 månaders ränta togs upp i december för att möta kostnader som uppstår i och med fönsterprojektet.

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare vid årsskiftet 2023/ 2024 vilket medförde att taxebundna kostnader inte blev periodiserade. Detta medför att kostnaderna för el, värme och vatten har större variation än brukligt för 2023 och 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 201 660	2 194 178	1 997 185	1 681 682
Resultat efter fin. poster	-776 943	-245 927	-523 824	-1 164 751
Soliditet (%)	69	71	61	66
Taxeringsvärde	147 000 000	147 000 000	147 000 000	81 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	667	664	580	505
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	98,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 447	2 753	2 753	2 753
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 447	2 753	2 753	2 753
Sparande per kvm totalyta, kr	32	181	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	25	25	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	211	213	137	169
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	34	19	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	272	182	210
Räntekänslighet (%)	3,67	4,14	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort stora underhåll för energieffektivisering som påverkar resultat. När alla projekt för energieffektivisering är klara så kommer föreningen gå igenom den långsiktiga ekonomin.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	315 630	-	-	315 630
Upplåtelseavgifter	31 957 192	-	-	31 957 192
Fond, yttre underhåll	1 734 361	-	234 070	1 968 431
Uppskrivningsfond	7 838 000	-	-	7 838 000
Balanserat resultat	-9 325 186	-245 942	-234 070	-9 805 198
Årets resultat	-245 942	245 942	-776 943	-776 943
Eget kapital	32 274 055	0	-776 943	31 497 112

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 805 198
Årets resultat	-776 943
Totalt	-10 582 141

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	441 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-24 000
Balanseras i ny räkning	-10 999 141
	-10 582 141

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	2 201 660	2 194 178
Övriga rörelseintäkter	3	82 934	13 998
Summa rörelseintäkter		2 284 594	2 208 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 916 706	-1 418 167
Övriga externa kostnader	9	-184 615	-223 371
Personalkostnader	10	-147 755	-157 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856 447	-683 729
Summa rörelsekostnader		-3 105 523	-2 482 967
RÖRELSERESULTAT		-820 930	-274 791
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		193 185	96 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-149 199	-67 936
Summa finansiella poster		43 987	28 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-776 943	-245 927
Skatt		0	-15
ÅRETS RESULTAT		-776 943	-245 942

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	36 307 432	37 026 818
Markanläggningar	13	253 783	282 391
Maskiner och inventarier	14	3 388	13 540
Pågående projekt	15	4 099 151	120 750
Summa materiella anläggningstillgångar		40 663 754	37 443 499
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 666 554	37 446 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 877	0
Övriga fordringar	17	143 671	365 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	127 112	98 984
Summa kortfristiga fordringar		305 660	464 501
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	19	0	16 389
Summa kortfristiga placeringar		0	16 389
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 546 083	7 248 019
Summa kassa och bank		4 546 083	7 248 019
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 851 743	7 728 909
SUMMA TILLGÅNGAR		45 518 297	45 175 208

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 272 823	32 272 823
Uppskrivningsfond		7 838 000	7 838 000
Fond för yttre underhåll		1 968 431	1 734 361
Summa bundet eget kapital		42 079 254	41 845 184
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 805 198	-9 325 186
Årets resultat		-776 943	-245 942
Summa ansamlad förlust		-10 582 141	-9 571 128
SUMMA EGET KAPITAL		31 497 112	32 274 055
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	8 000 000	9 000 000
Leverantörsskulder		2 058 711	148 578
Övriga kortfristiga skulder		3 458 104	3 456 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	504 370	296 218
Summa kortfristiga skulder		14 021 185	12 901 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 518 297	45 175 208

40

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-820 930	-274 791
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	856 447	683 729
	35 518	408 938
Erhållen ränta	182 112	96 800
Erlagd ränta	-110 444	-67 936
Erhållen utdelning	7 408	0
Betald inkomstskatt	0	-15
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 594	437 787
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 935	89 579
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 081 277	-7 638 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 127 936	-7 111 211
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 076 702	2 925 334
Avyttring av finansiella tillgångar	20 055	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 056 647	2 925 334
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	0
Amortering av lån	-6 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 928 711	-4 185 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 582 373	11 768 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 653 661	7 582 373

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

30

Noter

NOT 1, REDOVISNING- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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	2 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Markanläggningar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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 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.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 144 976	2 141 651
Kabel-TV/Bredband	35 169	30 039
Övriga intäkter	21 515	22 488
Summa	2 201 660	2 194 178

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	7	0
Övriga intäkter	10 856	13 998
Ersättn.fr.försäkr.bolag	72 071	0
Summa	82 934	13 998

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	74 654	-156 486
Besiktning och service	37 864	48 204
Städning	59 371	74 673
Övrigt	28 947	0
Trädgårdsarbete	57 305	0
Summa	258 141	-33 609

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	55 050	196 167
Tvättstuga	14 940	0
Trapphus/port/entr	4 125	12 570
Dörrar och lås/porttele	20 987	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 443
VA	11 875	0
Värme	9 436	0
El	14 326	0
Hissar	15 476	0
Tak	1 275	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 934	0
Summa	152 424	222 180

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	24 000	0
Soprum/miljöanläggning	0	1 520
Övriga gemensamma utrymmen	0	205 410
Summa	24 000	206 930

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	83 286	82 485
Uppvärmning	857 300	528 510
Vatten	135 110	93 716
Sophämtning	109 698	50 509
Summa	1 185 394	755 220

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	102 181	100 209
Kabel-TV	50 879	0
Bredband	50 940	0
Bredband/Kabeltv	0	87 787
Arvode teknisk förvaltning	10 509	0
Fastighetsskatt	82 238	79 450
Summa	296 747	267 446

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	17 009	2 251
Övriga förvaltningskostnader	65 729	36 063
Juridiska kostnader	0	99 682
Revisionsarvoden	28 750	26 625
Ekonomisk förvaltning	73 127	58 750
Summa	184 615	223 371

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	112 451	120 000
Sociala avgifter	35 304	37 700
Summa	147 755	157 700

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	149 199	67 936
Summa	149 199	67 936

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 524 666	36 916 786
Årets inköp	98 301	7 607 879
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 622 967	44 524 666
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 497 848	-6 852 878
Årets avskrivning	-817 687	-644 969
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 315 535	-7 497 848
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 307 432	37 026 818
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 838 000</i>	<i>7 838 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	102 000 000	102 000 000
Summa	147 000 000	147 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	715 161	715 161
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	715 161	715 161
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-432 770	-404 162
Årets avskrivning	-28 608	-28 608
Utgående ackumulerad avskrivning	-461 378	-432 770
Utgående restvärde enligt plan	253 783	282 391

4

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 916	121 916
Utgående anskaffningsvärde	121 916	121 916
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-108 376	-98 224
Avskrivningar	-10 152	-10 152
Utgående avskrivning	-118 528	-108 376
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 388	13 540

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024	2023
Ingående balans	120 750	10 653 963
Inköp	4 076 702	120 750
Aktiverade projekt	-98 301	-10 653 963
Utgående balans	4 099 151	120 750

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	751	100
Skattefordringar	28 275	31 063
Övriga fordringar	7 067	0
Klientmedelskonto allabrf	0	212 936
Nabo Klientmedelskonto	107 578	121 418
Summa	143 671	365 517

yp

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 365	98 984
Fastighetsskötsel	18 865	0
Försäkringspremier	35 028	0
Kabel-TV	12 859	0
Bredband	17 088	0
Förvaltning	17 907	0
Summa	127 112	98 984

NOT 19, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringar	0	16 389
Summa	0	16 389

NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	3,96 %	3 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2025-03-10	3,21 %	5 000 000	
Summa			8 000 000	9 000 000
Varav kortfristig del			8 000 000	9 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 000 000 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 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 565	0
El	8 320	0
Uppvärmning	90 008	0
Utgiftsräntor	38 755	0
Vatten	19 882	0
Löner	112 451	120 000
Beräknade uppl. sociala avifter	35 300	37 700
Förutbetalda avgifter/hyror	183 089	138 518
Summa	504 370	296 218

NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 600 000	16 600 000

NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

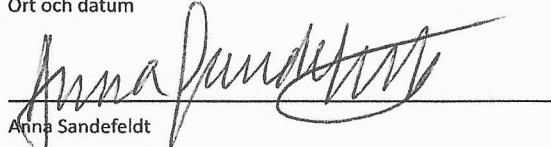
Fönsterbytet har påbörjats och löper på våren ut

up

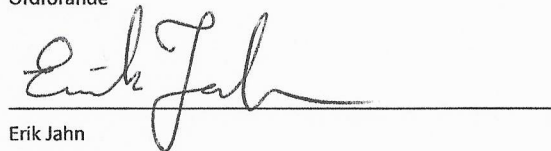
Underskrifter

Stockholm 2025-03-25

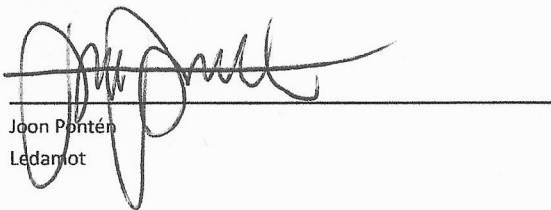
Ort och datum



Anna Sandefeldt
Ordförande



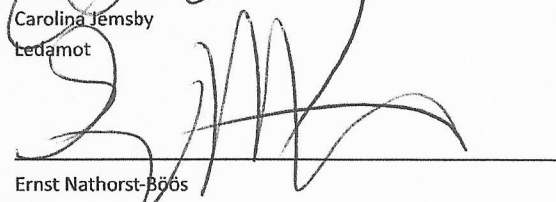
Erik Jahn
Ledamot



Joon Pontén
Ledamot

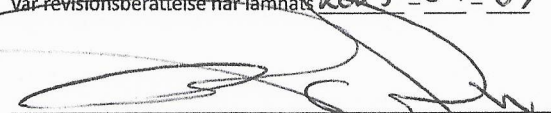


Carolina Jämsby
Ledamot



Ernst Nathorst-Böös
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-01



Borevision AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm, org.nr. 702000-3286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen ska enligt Lag om Ekonomiska föreningar kalla till stämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår där styrelsen ska lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Den senaste stämman hölls senare än vad lagen anger.

Uppsala 2025-04-01

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor