

# Årsredovisning 2023

Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm

702000-3286



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm

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

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

## 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. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</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 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 Söderberg & Partners och 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    |
| Anna Tran          | Ledamot    |
| Carolina Jemsby    | Ledamot    |
| Emelie Moritz      | Ledamot    |
| Max Frydén         | Suppleant  |
| Nora Renneus       | Suppleant  |
| Karl-Axel Mattsson | Suppleant  |

### Valberedning

Ola Larsson och Åsa Bergman

### Firmateckning

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

## Revisorer

|                       |                   |               |
|-----------------------|-------------------|---------------|
| Per Niclas Wärenfeldt | Revisor           | Borevision AB |
| Josefine Wiebe        | Revisorssuppleant | Borevision AB |
| Christopher Thordson  | Revisorssuppleant | Intern        |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26. Fönsterprojekt - åtgärdsalternativ beslutades.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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
- 2023** ● Nytt passagessystem  
Tätning av källarluckor  
Renovering av entréportar
- 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
- 2024** ● Injustering av värme  
Utbyte av termostater

## Avtal med leverantörer

|                        |   |
|------------------------|---|
| Ekonomisk förvaltning: | AllaBrf Group AB                                  |
| Teknisk förvaltning    | Kronohammaren AB (del av år), Nabo AB (del av år) |
| Trapphusstädning       | Marie Puts & Städ Fastighet AB                    |
| Entrémattor            | Elis Textilservice AB                             |
| TV                     | ComHem  |
| Bredband               | Stockholms stadsnät AB                            |

## Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen har under året bytt såväl ekonomisk som teknisk förvaltare. För ekonomisk förvaltning anlätades Alla Brf AB och för teknisk förvaltning Nabo AB. Tyvärr har inte avtalad service för ekonomisk förvaltning skötts tillfredställande varför beslut har tagits att byta till Nabo AB även för ekonomisk förvaltning från och med 1 januari 2024.

Föreningen har nått en förlikning med Savana Invest AB, bolaget som genomförde vindsrening, om att betala totalt 3 MSEK för genomförda arbeten.

Överenskommelse träffad med Kronohammaren AB avseende ersättning för teknisk förvaltning 2021. Diskussion beträffande ersättning för teknisk förvaltning för år 2022 pågår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har fortsatt med renoveringar av fastigheten för att uppnå energibesparing. Under året har en förstudie avseende åtgärder för fönster genomförts. Information för de boende genomfördes i september och beslut avseende åtgärder togs på föreningens extrastämma 2023-09-26. Därefter har ett förfrågningsunderlag för kommande upphandling av fönsterentreprenörer tagits fram av anlitad konsult. Styrelsen driver arbetet med hjälp av en referensgrupp av boende samt en extern projektledare.

Andra åtgärder som är utförda avseende energieffektivisering är tätning av källarluckor, renovering av entréportar med justering för bättre funktion, renoveringen av ytskikt, tätning mot golv, automatiska dörröppnare samt extra innerfönster.

Ett säkrare passagesystem har installerats på fastighetens gemensamma dörrar och portar med porttelefon och väggläsare.

Under året startade föreningen med sortering av matavfall.

Gårdsaktiviteter: Två gemensamma städdagar har genomförts då medlemmarna har rensat och städat på gård och terrass. Glöggmingel anordnades kring granen i advent.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL   | 2023    | 2022    | 2021   | 2020   |
|---|---------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning   | 2 194   | 1 997   | 1 682  | 1 582  |
| Resultat efter fin. poster                                | -246    | -524    | -1 165 | -708   |
| Soliditet (%)   | 71      | 61      | 66     | 80     |
| Taxeringsvärde  | 147 000 | 147 000 | 81 000 | 81 000 |
| <b>Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr</b>         | 664     | 580     | 505    | 471    |
| <b>Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)</b> | 98,3    | -       | -      | -      |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr            | 2 753   | 2 753   | 2 753  | 0      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                        | 2 753   | 2 753   | 2 753  | 0      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                             | 181     | -       | -      | -      |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                            | 25      | 25      | 20     | 13     |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                         | 162     | 137     | 169    | 144    |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                        | 29      | 19      | 22     | 20     |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                        | 216     | 182     | 210    | 178    |
| <b>Räntekänslighet (%)</b>                                | 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

Vi har utfört planerat underhåll.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31    | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31    |
|-----------------------|---------------|--|---------------------------------|---------------|
| Insatser              | 316           | -  | -                               | 316           |
| Upplåtelseavgifter    | 31 957        | -  | -                               | 31 957        |
| Fond, yttre underhåll | 2 117         | -  | -383                            | 1 734         |
| Uppskrivningsfond     | 7 838         | -  | -                               | 7 838         |
| Balanserat resultat   | -9 184        | -524   | 383                             | -9 325        |
| Årets resultat        | -524          | 524  | -246                            | -246          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>32 520</b> | <b>0</b>                                     | <b>-246</b>                     | <b>32 274</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -9 325        |
| Årets resultat      | -246          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-9 571</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 441           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -207          |
| Balanseras i ny räkning              | -9 805        |
|                                      | <b>-9 571</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             | 2 194         | 1 997         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 14            | 13            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 208</b>  | <b>2 011</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 418        | -1 456        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -223          | -180          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -158          | -158          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -684          | -683          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 483</b> | <b>-2 477</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-275</b>   | <b>-466</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 97            | 11            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -68           | -68           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>29</b>     | <b>-57</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-246</b>   | <b>-524</b>   |
| <b>Skatt</b>                                      |               | <b>-0</b>     | <b>-0</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-246</b>   | <b>-524</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     | NOT | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |               |               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |               |               |
| Byggnad och mark                               | 12  | 37 027        | 30 064        |
| Markanläggningar                               | 13  | 282           | 311           |
| Maskiner och inventarier                       | 14  | 14            | 24            |
| Pågående projekt                               | 15  | 121           | 10 654        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>37 443</b> | <b>41 053</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |               |               |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 16  | 3             | 3             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3</b>      | <b>3</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>37 446</b> | <b>41 055</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |     |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |               |               |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 0             | 94            |
| Övriga fordringar                              | 17  | 366           | 11 840        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 18  | 99            | 54            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>465</b>    | <b>11 988</b> |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |     |               |               |
| Kortfristiga placeringar                       | 19  | 16            | 16            |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>16</b>     | <b>16</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |               |               |
| Kassa och bank                                 |     | 7 248         | 0             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>7 248</b>  | <b>0</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>7 729</b>  | <b>12 004</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>45 175</b> | <b>53 060</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Medlemsinsatser                              |     | 32 273        | 32 273        |
| Uppskrivningsfond                            |     | 7 838         | 7 838         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 734         | 2 117         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>41 845</b> | <b>42 228</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |               |               |
| Balanserat resultat                          |     | -9 325        | -9 184        |
| Årets resultat                               |     | -246          | -524          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-9 571</b> | <b>-9 708</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>32 274</b> | <b>32 520</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 20  | 0             | 9 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>      | <b>9 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 20  | 9 000         | 0             |
| Leverantörsskulder                           |     | 149           | 494           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 3 456         | 10 710        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21  | 296           | 336           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>12 901</b> | <b>11 540</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>45 175</b> | <b>53 060</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |               |               |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-275</b>   | <b>-466</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |               |               |
| Årets avskrivningar   | 684           | 683           |
|   | <b>409</b>    | <b>216</b>    |
| Erhållen ränta  | 97            | 11            |
| Erlagd ränta  | -68           | -68           |
| Betald inkomstskatt   | 0             | 0             |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>438</b>    | <b>159</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |               |               |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 90            | -1            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -7 639        | 3 365         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-7 111</b> | <b>3 523</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |               |               |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 2 925         | -2 107        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>2 925</b>  | <b>-2 107</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |               |               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-4 186</b> | <b>1 416</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>11 768</b> | <b>10 352</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>7 582</b>  | <b>11 768</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- 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 - 6,67 % |
| 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 1 589 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

|                       | 2023         | 2022         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 142        | 1 897        |
| Kabel-TV/Bredband     | 30           | 31           |
| Övriga intäkter       | 22           | 69           |
| <b>Summa</b>          | <b>2 194</b> | <b>1 997</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023      | 2022      |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Övriga intäkter       | 14        | 5         |
| Försäkringsersättning | 0         | 8         |
| <b>Summa</b>          | <b>14</b> | <b>13</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023       | 2022       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel      | -156       | 31         |
| Besiktning och service | 48         | 8          |
| Städning               | 75         | 41         |
| Trädgårdsarbete        | 0          | 17         |
| Övrigt                 | 0          | 34         |
| <b>Summa</b>           | <b>-34</b> | <b>130</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2023       | 2022      |
|----------------------------|------------|-----------|
| Reparationer               | 196        | 13        |
| Bostäder VVS               | 0          | 5         |
| Trapphus/port/entr         | 13         | 18        |
| Övriga gemensamma utrymnen | 13         | 19        |
| Värme                      | 0          | 23        |
| Kabel-tv/bredband          | 0          | 4         |
| <b>Summa</b>               | <b>222</b> | <b>81</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                            | 2023       | 2022       |
|----------------------------|------------|------------|
| Soprum/miljöanläggning     | 2          | 0          |
| Övriga gemensamma utrymnen | 205        | 364        |
| <b>Summa</b>               | <b>207</b> | <b>364</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023       | 2022       |
|--------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 82         | 82         |
| Uppvärmning  | 529        | 449        |
| Vatten       | 94         | 63         |
| Sophämtning  | 51         | 43         |
| <b>Summa</b> | <b>755</b> | <b>638</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023       | 2022       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar | 100        | 82         |
| Bredband/Kabeltv       | 88         | 84         |
| Fastighetsskatt        | 79         | 76         |
| <b>Summa</b>           | <b>267</b> | <b>242</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023       | 2022       |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial         | 2          | 5          |
| Övriga förvaltningskostnader | 36         | 48         |
| Juridiska kostnader          | 100        | 12         |
| Revisionsarvoden             | 27         | 27         |
| Ekonomisk förvaltning        | 59         | 88         |
| <b>Summa</b>                 | <b>223</b> | <b>180</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023       | 2022       |
|------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden  | 120        | 120        |
| Sociala avgifter | 38         | 38         |
| <b>Summa</b>     | <b>158</b> | <b>158</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2023      | 2022      |
|---|-----------|-----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 68        | 68        |
| <b>Summa</b>  | <b>68</b> | <b>68</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 36 917         | 34 377         |
| Årets inköp                                   | 7 608          | 2 540          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>44 525</b>  | <b>36 917</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -6 853         | -6 211         |
| Årets avskrivning                             | -645           | -642           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 498</b>  | <b>-6 853</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>37 027</b>  | <b>30 064</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>7 838</i>   | <i>7 838</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 45 000         | 45 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 102 000        | 102 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>147 000</b> | <b>147 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|   | 2023        | 2022        |
|---|-------------|-------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |             |             |
| Ingående                                      | 715         | 715         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>715</b>  | <b>715</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |             |             |
| Ingående                                      | -404        | -373        |
| Årets avskrivning                             | -29         | -31         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-433</b> | <b>-404</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>282</b>  | <b>311</b>  |



## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |            |            |
| Ingående                              | 122        | 122        |
| Utgående anskaffningsvärde            | 122        | 122        |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |            |            |
| Ingående                              | -98        | -88        |
| Avskrivningar                         | -10        | -10        |
| Utgående avskrivning                  | -108       | -98        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b> | <b>14</b>  | <b>24</b>  |

## NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

|                        | 2023    | 2022   |
|------------------------|---------|--------|
| IB pågående arbete     | 10 654  | 11 088 |
| Årets investering      | 0       | 426    |
| Årets omklassificering | -10 533 | -860   |
| UB pågående arbete     | 121     | 10 654 |

## NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                            | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Insats Branschorganisation | 3          | 3          |
| <b>Summa</b>               | <b>3</b>   | <b>3</b>   |

## NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                           | 2023-12-31 | 2022-12-31    |
|---------------------------|------------|---------------|
| Skattekonto               | 0          | 37            |
| Skattefordringar          | 31         | 35            |
| SBC Klientmedelskonto     | 0          | 6 622         |
| SBC Borgo                 | 0          | 5 011         |
| Klientmedelskonto allabrf | 213        | 136           |
| Nabo Klientmedelskonto    | 121        | 0             |
| <b>Summa</b>              | <b>366</b> | <b>11 840</b> |

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 99         | 54         |
| <b>Summa</b>  | <b>99</b>  | <b>54</b>  |

## NOT 19, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Svenska Selection Fund | 16         | 16         |
| <b>Summa</b>           | <b>16</b>  | <b>16</b>  |

## NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2024-03-30               | 0,76 %                  | 9 000               | 9 000               |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>9 000</b>        | <b>9 000</b>        |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 9 000               | 0                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 tkr.

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

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Löner   | 120        | 0          |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 38         | 0          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 139        | 0          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0          | 336        |
| <b>Summa</b>  | <b>296</b> | <b>336</b> |

## NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 16 600     | 16 600     |

## NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny ekonomisk förvaltare, Nabo AB, började sitt arbete 2024-01-01. Beslut om att anlita Fog & Fönsterservice i Stockholm AB för fönsterentreprenaden och projektet påbörjas under våren 2024.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Anna Sandefeldt  
Ordförande

---

Anna Tran  
Styrelseledamot

---

Carolina Jemsby  
Styrelseledamot

---

Emelie Moritz  
Styrelseledamot

---

Erik Jahn  
Styrelseledamot

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

---

Borevision AB  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.07.2024 10:47

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.07.2024 14:52

DOCUMENT ID:

rJHY6MD0

ENVELOPE ID:

ByMeYKaMwR-rJHY6MD0

DOCUMENT NAME:

Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm, 702000-3286 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. ANNA TRAN<br>sandyanna.tran@gmail.com                    | Signed<br>Authenticated | 03.07.2024 14:55<br>03.07.2024 14:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1995/06/18)<br>IP: 31.208.35.186  |
| 2. ANNA SANDEFELDT<br>anna.sandefeldt@gmail.com             | Signed<br>Authenticated | 03.07.2024 22:06<br>03.07.2024 21:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/01/11)<br>IP: 185.219.191.67 |
| 3. Erik Fredrik Jahn<br>erikjahn@kth.se                     | Signed<br>Authenticated | 04.07.2024 14:25<br>04.07.2024 14:13 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1981/06/02)<br>IP: 90.129.221.77  |
| 4. SARA JENNY CAROLINA JEMSBY<br>carolinajemsby@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 05.07.2024 11:27<br>05.07.2024 11:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1973/09/20)<br>IP: 217.213.138.29 |
| 5. Emelie Moritz<br>emelie.moritz@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 06.07.2024 10:39<br>06.07.2024 10:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/04/12)<br>IP: 94.234.113.48  |
| 6. Per Niclas Wärenfeldt<br>niclas.warenfeldt@borevision.se | Signed<br>Authenticated | 06.07.2024 10:47<br>06.07.2024 10:47 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1979/06/03)<br>IP: 20.93.242.102  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
06.07.2024 10:48

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 03.07.2024 14:52

DOCUMENT ID:  
HyWrYtaGD0

ENVELOPE ID:  
rJmxKtazwC-HyWrYtaGD0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Central-Bostadsrättsföreningen i Stockholm 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Per Niclas Wärenfeldt<br>niclas.warenfeldt@borevision.se | Signed<br>Authenticated | 06.07.2024 10:48<br>06.07.2024 10:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1979/06/03)<br>IP: 20.93.242.102 |

\* 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