



Välkommen till årsredovisningen för Brf Årsta

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. 5
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. 21

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅRSTA 9:1	1970	Uppsala
ÅRSTA 9:2	1970	Uppsala
ÅRSTA 9:3	1971	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 12 flerbostadshus.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 348 bostadsrätter om totalt 23 590 kvm och 4 lokaler om 80 kvm. Byggnadernas totalyta är 25504 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans-Olov Lindberg	Ordförande
Mariana Helmefors	Styrelseledamot
Mats Laurin	Styrelseledamot
Rune Martin Wadström	Styrelseledamot
Slavica Nuic	Styrelseledamot

Valberedning

Ann-Katrin Maritz
Stig Broné

Firmateckning

Firman tecknas av två stycken ordinarie i styrelsen

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2020	●	Nya hissar 3 st Källarnedfarter
2019	●	Nya hissar Energieffektivisering 4 hissar
2018	●	4 st nya hissar
2017-2018	●	Nya hissar (5 st)
2017	●	Hissbyte 1 st
2013-2014	●	Byte tappvattenledningar och relining av spillvatten
2012-2013	●	Nya elcentraler i lgh
2008	●	Ny garagelänga - 26 garageplatser Byte av tre värmepumpar Eluppgradering utomhus och garage
2006-2007	●	Nyinstallation hiss - Byte hissmotorer
2004-2005	●	Byte till säkerhetsdörrar utan brevinkast Målning av balkongfronter och fasadplåt
2000-2001	●	Helrenovering av tvättstugor - inkl utbyte av alla maskiner

- 1995** ● Byte av fönster
- Renovering av balkonger - sker löpande efter behov

Planerade underhåll

- 2023** ● Vattenspar
Nya kulvertar
Ny parkering
- 2024** ● Nya fönster
FTX
Solceller
Nya tak
Nya torkskåp och torktumlare i samtliga tvättstugor
Målning av toppar på tak

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet, skyddsrum	Presto
Värmebalansering	Kiona
Mark och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service AB
Elarbeten	Lundqvist el
Undercentraler	Siemens
Larm	Securitas
Städ	Morgongåva städ AB
TV-tjänst	Tele2
Internet	Bahnhof
Skrivare	Sharp
Nyckelhantering och lås	Certego
Rensning och OVK	Åke Huss AB
Fastighetsförsäkring och tilläggsförsäkring	Folksam
Spolning, filmning och slamsugning avlopp	FSAB
Parkering	Parkia
Laddstolpar	Incharge
Ekonomisk förvaltning och juridik	SCB
Återvinningstationerna+pappersinsamling	Returpappercentralen
El och värme	Vattenfall
Tvätt av sopkärl och soprum	Specialrengöringar
Porttelefon H46-52	Addsecure
Hissar	Uppsala Lyftservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Alla avtal kommer att genomgå.

Energisparprojektet har pågått under hela året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 455 st. Tillkommande medlemmar under året var 36 och avgående medlemmar under året var 38. Vid räkenskapsårets slut fanns det 453 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 094 433	15 672 670	14 373 610	13 951 738
Resultat efter fin. poster	-3 438 729	-489 065	-1 393 496	503 570
Soliditet (%)	1	8	14	17
Yttre fond	6 935 774	5 568 851	4 533 584	1 246 867
Taxeringsvärde	366 350 000	366 350 000	366 350 000	256 141 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	671	616	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	91,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 704	928	967	1 006
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 351	858	965	1 004
Sparande per kvm totalyta, kr	-78	70	48	75
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	41	33	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	145	149	160
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	36	42	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	262	222	224	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,72	1,06	-	-
Räntekänslighet (%)	7,01	1,51	-	-

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

Förlusten beror på arbeten tidigare lagts enligt underhållsplanen i samband med energiprojektet. Det blir betydligt lägre kostnader de närmaste åren. Vi har tagit nya lån och justerat avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 210 005	-	-	1 210 005
Fond, yttre underhåll	5 568 851	-1 254 040	2 620 293	6 935 774
Balanserat resultat	-2 103 498	794 975	-2 620 293	-3 959 487
Årets resultat	-489 065	489 065	-3 438 729	-3 438 729
Eget kapital	4 186 292	0	-3 438 729	747 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 338 524
Årets resultat	-3 438 729
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 620 963
Totalt	-7 398 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	157 942
Balanseras i ny räkning	-7 240 274

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	17 094 433	15 672 670
Övriga rörelseintäkter	3	41 479	221 292
Summa rörelseintäkter		17 135 912	15 893 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 523 942	-11 999 267
Övriga externa kostnader	9	-2 533 399	-860 855
Personalkostnader	10	-1 834 787	-2 432 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 288 086	-1 017 748
Summa rörelsekostnader		-18 180 215	-16 310 630
RÖRELSERESULTAT		-1 044 303	-416 668
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 949	164 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 471 375	-236 477
Summa finansiella poster		-2 394 426	-72 398
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 438 729	-489 065
ÅRETS RESULTAT		-3 438 729	-489 065

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	31 453 386	32 539 734
Markanläggningar	14	3 461 802	3 607 914
Maskiner och inventarier	15	176 156	476 329
Pågående projekt	13	98 439 163	1 933 234
Summa materiella anläggningstillgångar		133 530 507	38 557 211
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 537 507	38 564 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		148 165	163 509
Övriga fordringar	17	1 577 246	15 900 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	814 024	791 890
Summa kortfristiga fordringar		2 539 435	16 856 362
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	613
Summa kassa och bank		0	613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 539 435	16 856 975
SUMMA TILLGÅNGAR		136 076 942	55 421 186

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 210 005	1 210 005
Fond för yttre underhåll		6 935 774	5 568 851
Summa bundet eget kapital		8 145 779	6 778 856
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 959 487	-2 103 498
Årets resultat		-3 438 729	-489 065
Summa ansamlad förlust		-7 398 216	-2 592 564
SUMMA EGET KAPITAL		747 563	4 186 292
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	1 956 426	6 905 134
Summa långfristiga skulder		1 956 426	6 905 134
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	109 002 385	14 977 973
Leverantörsskulder		18 820 409	2 514 395
Skatteskulder		68 706	30 244
Övriga kortfristiga skulder		2 438 376	2 572 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 043 077	24 234 840
Summa kortfristiga skulder		133 372 953	44 329 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 076 942	55 421 186

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 044 303	-416 668
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 288 086	1 017 748
	243 782	601 080
Erhållen ränta	76 949	164 079
Erlagd ränta	-2 218 306	-237 136
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 897 574	528 023
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	270 818	-296 748
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 234 287	22 306 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 861 043	22 537 470
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-96 261 382	-12 177 951
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96 261 382	-12 177 951
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	90 000 000	0
Amortering av lån	-924 296	-924 296
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	89 075 704	-924 296
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 046 721	9 435 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 617 429	6 182 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 570 708	15 617 429

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årsta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,17 - 3,33 %
Okänt konto: 1210	10 %
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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	11 880 112	11 287 832
Hysesintäkter lokaler	84 489	79 697
Hysesintäkter garage	609 118	622 710
Hysesintäkter p-plats	502 349	462 827
Hysesintäkter p-plats, moms	42 542	3 000
Hysesintäkter förråd	48 460	52 564
Hyror husvagnsplats	19 750	16 125
Bredband	0	1 620
Avsättning till inre fond	-216 000	-216 000
El, moms	5 805	202
Elintäkter laddstolpe	0	7 560
Elintäkter laddstolpe moms	26 747	6 429
Uppvärmning	3 912 556	3 233 764
Hysesintäkter gym	11 400	18 750
Parkering	0	583
Påminnelseavgift	2 580	2 940
Dröjsmålsränta	60	414
Pantsättningsavgift	24 080	18 900
Överlåtelseavgift	59 508	11 293
Administrativ avgift	9 751	0
Andrahandsuthyrning	65 334	61 455
Vidarefakturerade kostnader	219	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 570	0
Öres- och kronutjämnning	4	5
Summa	17 094 433	15 672 670

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	182 259
Övriga erhållna bidrag	0	35 926
Övriga intäkter	41 479	3 107
Summa	41 479	221 292

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	59 375	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 425	57 355
Fastighetsskötsel gård enl avtal	176 042	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 795	118 996
Larm och bevakning	6 524	0
Städning enligt avtal	393 766	358 981
Städning utöver avtal	1 235	0
Besiktningar	295 995	12 650
Hissbesiktning	22 637	15 079
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	100 789
Energideklarationer	13 750	0
Brandskydd	28 944	12 937
Myndighetstillsyn	0	10 340
Gårdkostnader	66 374	9 753
Gemensamma utrymmen	90 357	52 711
Sophantering	32 900	17 400
Snöröjning/sandning	140 492	78 097
Serviceavtal	344 400	360 660
Fordon	19 078	68 861
Förbrukningsmaterial	95 628	113 177
Summa	1 818 716	1 387 787

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	22 000	0
Installationer	0	1 344
Bostadsrättslägenheter	3 545	39 076
Tvättstuga	100 050	148 840
Trapphus/port/entr	2 428	77 128
Sophantering/återvinning	17 250	0
Dörrar och lås/porttele	133 266	204 248
Övriga gemensamma utrymmen	14 114	0
VVS	217 069	169 433
Värmeanläggning/undercentral	61 813	19 248
Ventilation	25 261	37 746
Einstallationer	95 475	99 114
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 064
Hissar	251 093	97 714
Tak	0	16 486
Mark/gård/utemiljö	42 591	53 069
Garage/parkering	3 539	9 982
Vattenskada	82 730	7 094
Skador/klotter/skadegörelse	21 409	42 625
Summa	1 093 631	1 028 210

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	1 853
Sophantering/återvinning	0	108 766
Dörrar och lås	60 625	0
Gemensamma utrymmen	0	147 185
VVS	0	696 000
Värmeanläggning	97 317	0
Ventilation	0	164 062
Einstallationer	0	13 188
Mark/gård/utemiljö	0	122 986
Summa	157 942	1 254 040

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 442 562	1 046 370
Uppvärmning	3 997 560	3 697 132
Vatten	1 252 885	923 750
Sophämtning/renhållning	548 660	430 645
Grovsopor	17 250	31 075
Summa	7 258 917	6 128 972

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	886 597	792 383
Fordonsförsäkring	9 632	0
Kabel-TV	451 288	429 466
Bredband	216 479	361 937
Fastighetsskatt	630 740	616 472
Summa	2 194 736	2 200 258

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 796	0
Tele- och datakommunikation	55 097	63 451
Juridiska åtgärder	23 382	38 363
Inkassokostnader	22 761	14 330
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 042	0
Revisionsarvoden extern revisor	50 000	29 750
Styrelseomkostnader	6 165	4 490
Fritids och trivselkostnader	11 590	8 444
Föreningskostnader	54 240	59 312
Förvaltningsarvode enl avtal	231 000	221 600
Överlåtelsekostnad	58 461	23 895
Pantsättningskostnad	21 501	14 499
Korttidsinventarier	14 905	4 401
Administration	1 952 315	71 126
Konsultkostnader	6 375	302 154
Bostadsrätterna Sverige	12 230	0
Föreningsavgifter	5 542	5 041
Summa	2 533 399	860 855

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	235 000	225 000
Lön - vicevärd	426 242	359 035
Lön - fastighetsskötare	717 323	943 370
Löner till tjänstemän	-22 551	0
Lönebidrag	-38 149	0
SPP/tjänstepension/FORA	52 234	73 629
Arbetsgivaravgifter	379 700	469 446
Löneskatt	0	18 439
Uttagsskatt	84 988	343 841
Summa	1 834 787	2 432 760

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 471 331	236 127
Dröjsmålsränta	44	72
Övriga räntekostnader	0	278
Summa	2 471 375	236 477

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 542 185	67 407 015
Årets inköp	0	10 135 170
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 542 185	77 542 185
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 259 537	-40 315 101
Årets avskrivning	-1 086 348	-944 436
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 345 885	-41 259 537
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 196 300	36 282 648
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 500 000</i>	<i>2 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	233 794 000	233 794 000
Taxeringsvärde mark	132 556 000	132 556 000
Summa	366 350 000	366 350 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	2 177 781	0
Anskaffningar under året	94 083 601	2 177 781
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	96 261 382	2 177 781

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 607 914	0
Årets inköp	0	3 607 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 607 914	3 607 914
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-146 112	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-146 112	0
Utgående restvärde enligt plan	3 461 802	3 607 914

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 899 824	1 899 824
Utgående anskaffningsvärde	1 899 824	1 899 824
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 668 042	-1 594 731
Avskrivningar	-55 626	-73 312
Utgående avskrivning	-1 723 668	-1 668 042
Utgående restvärde enligt plan	176 156	231 782

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	7 000	7 000
Summa	7 000	7 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	-23 056	284 146
Skattefordringar	24 194	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 595	0
Övriga kortfristiga fordringar	805	0
Transaktionskonto	1 497 659	10 548 109
Borgo räntekonto	73 049	5 068 707
Summa	1 577 246	15 900 962

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	169 850	141 642
Förutbet försäkr premier	458 069	423 499
Förutbet kabel-TV	113 379	112 822
Förutbet vatten	0	110 358
Förutbet bredband	72 715	0
Upplupna intäkter	11	0
Övr förutb kostn uppl int	0	3 569
Summa	814 024	791 890

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	4,05 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,80 %	972 516	1 047 328
Handelsbanken	2026-04-30	1,09 %	2 112 942	2 269 458
Handelsbanken	2025-03-03	3,80 %	3 081 161	3 405 497
Handelsbanken	2025-04-01	3,50 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-04-01	3,60 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-12-01	1,05 %	4 792 192	5 160 824
Handelsbanken	2025-03-17	3,50 %	10 000 000	
Handelsbanken	2025-03-17	3,50 %	10 000 000	
Handelsbanken	2025-03-17	3,50 %	10 000 000	
Handelsbanken	2025-03-13	3,60 %	10 000 000	
Handelsbanken	2025-03-13	3,60 %	10 000 000	
Handelsbanken	2025-03-13	3,60 %	10 000 000	
Handelsbanken	2025-03-17	3,50 %	3 333 334	
Handelsbanken	2025-03-17	3,50 %	3 333 333	
Handelsbanken	2025-03-17	3,50 %	3 333 333	
Handelsbanken	2025-01-17	4,05 %	3 000 000	
Handelsbanken	2025-01-17	4,05 %	3 000 000	
Handelsbanken	2025-01-17	4,05 %	4 000 000	
Handelsbanken	2025-02-18	3,60 %	4 000 000	
Handelsbanken	2025-02-18	3,60 %	3 000 000	
Handelsbanken	2025-02-18	3,60 %	3 000 000	
Summa			110 958 811	21 883 107
Varav kortfristig del			109 002 385	14 977 973

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 106 337 331 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	98 119	159 499
Uppl kostn el	175 968	107 975
Uppl kostnad Värme	417 939	559 485
Uppl kostn räntor	276 443	23 374
Uppl kostnad arvoden	225 000	225 000
Förutbetalda intäkter	0	21 252 132
Uppl kostn semesterlöner	109 899	176 122
Beräknade uppl. sociala avgifter	105 225	126 033
Förutbet hyror/avgifter	1 634 484	1 605 220
Summa	3 043 077	24 234 840

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	111 191 000	26 956 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 2% från den 1/1 2025, efter fönsterbytet i hus 54 i februari kommer det bli lugnt med arbeten i fastigheterna.

Underskrifter

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

Uppsala

Hans-Olov Lindberg
Ordförande

Mariana Helmefors
Styrelseledamot

Mats Laurin
Styrelseledamot

Rune Martin Wadström
Styrelseledamot

Slavica Nuic
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 21:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2025 13:33

DOCUMENT ID:

B1N790J9bex

ENVELOPE ID:

HJQc015Zel-B1N790J9bex

DOCUMENT NAME:

Brf Årsta, 717600-7594 - Årsredovisning 2024.pdf

23 pages

SHA-512:

50ccee93631a97b1738d8a637a0b764637a5ac4961befb
1fd377863bbff300773d3efd7e903151892b8e606a2c178
cc1a6730c28fb63e8e9245d47e83f0a1c3a

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LAURIN 1matslaurin@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:57 20.05.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 13.48.24.210
2. SLAVICA NUIC slavica_nuic@hotmail.co m	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:06 20.05.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.23
3. HANS-OLOV LINDBERG styrelsen.brfarsta@hotma il.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:31 20.05.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.251.52
4. RUNE MARTIN WADSTRÖ M runewadstrom@gmail.co m	 Signed Authenticated	20.05.2025 16:00 20.05.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.21.197
5. Mariana Helmefors marianahelmefors65@gm ail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 14:27 21.05.2025 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.167
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.s e	 Signed Authenticated	21.05.2025 21:50 21.05.2025 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.230.200

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 Bostadsrättsföreningen Årsta

Org.nr. 717600-7594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsta för år 2024.

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 2024 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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Årsta för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 21:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.05.2025 13:33

DOCUMENT ID:

HkGQq_19-le

ENVELOPE ID:

Hygmc_y5Wlg-HkGQq_19-le

DOCUMENT NAME:

RB Årsta 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

005c0218cd21be63cd40a3d784f22e1ea6315bb2681e11
1205f208aa86ef7c58d746d3e81a51530c170e93ba1f61
d154d60993c224c71ed34315e7806aa5453d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	21.05.2025 21:49	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	21.05.2025 21:49	Low	IP: 89.255.230.200

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

Attachments

No attachments 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

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