

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Årsta Torg

716419-4677



MB

Simpleko

ll

ll

ll

Välkommen till årsredovisningen för Brf Årsta Torg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-05-10

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna STOCKHOLM SKEDVIKEN 1 och STOCKHOLM GÖRVÄLN 3. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 120 bostadsrätter om totalt 11 168 kvm och 1 bostadsrättslokal om 540 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Proinova AB.

Styrelsens sammansättning

Maria Laxvik	Ordförande
Magnus Björkström	Kassör
Dan Wallgren	Ledamot
John Lood	Ledamot
Sofia Ekstam	Ledamot
Stefan Holmgren	Suppleant
Julia Ferntoft	Suppleant
Snezana Krunic	Suppleant

Valberedning

Eva Lif Redestam, Kenneth Lundström och Carolin Jarlehag.

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Lehtopalo	Godkänd revisor	Adeco
Göran Målquist	Internrevisor	



Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2022	Flera äldre maskiner i tvättstugorna är utbyta.
2021	Byte av fjärrvärmeväxlare inklusive pumpar i värmeundercentralen samt anpassningar och kompletteringar i styrsystemet för den nya utrustningen. Installation av ny tryckstyrning inklusive avluftning samt magnetitfilter.
2021	Renovering av bergvärmeanläggningen samt komplettering med magnetitfilter.
2020	Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (Intervall 10 år).
2020	Installation av bevakningskameror i garagen.
2020	Byte av lysrörsbelysning i garagen till rörelsestyrd LED-belysning.
2020	OVK besiktning (Obligatorisk- Ventilations- Kontroll) med godkänt resultat gjordes 2019. (Intervall beror på vilken typ av ventilation och verksamhet som fastigheten har).
2019	Installation av Laddboxar för elbilar i garagen.
2019	Renovering och målning av plåttak samt komplettering av lagstadgade säkerhetsdetaljer.
2017-2018	Underhåll och målning av fönsterkarmar, balkong/altandörrar, träpaneler, vindskivor, undertak, takdetaljer och övriga snickerier samt utbyte av fasadfogar.
2011	Byte och uppgradering av styr- /övervakningssystem till ett internet-baserat Scada-system samt byte av samtliga fläktdrifter i föreningens ventilationssystem.
2009	Installation av bergvärmeanläggning.

Planerade underhåll

2026-2027	Byte yttertak samt installation av solceller.
2024-2029	Föreningens hissar har behov av allt större underhåll. Byte av den mest använda hissen planeras i närtid och samtidigt utvärdera denna inför byte av övriga 8 hissar inom kommande 5 år.
2024-2029	Besiktning av bjälklag i garagen samt fortsatt analys har genomförts och det framkommer att det föreligger behov av renoveringsinsatser då snö med vägsalt som följer med bilarna in smälter vilket medför skador på betongarmeringen. Renoveringen behöver utföras inom de kommande 1-5 åren.
	Dialog med entreprenörer pågår.

Avtal med leverantörer

Lås och dörrar	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Fastighetsskötsel och förvaltning	H2M
Elinstallationer	Beso Elektriska AB
TV och bredband	Tele2
Bredband fiber	Ownit (Telenor)
Eldistribution	Ellevio
Sophantering sopsug	Envac Scandinavia AB
Hissar service	Kone AB
Lokalvård	Pelleflex AB
Grovsopor och återvinning	Ragnsells Recycling AB
Fastighetslån och sparkonto	SBAB Bank AB
Bank	SEB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Energi	Vattenfall
Energi fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsskötsel grönytor	Stockholms trädgårdstjänst AB
Vatten	Stockholm vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 1 hyreslägenhet (gruppboende i blockhyreskontrakt), 120 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal (före detta äldreboende). Ytan är totalt 11 708 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och gemensamt kök som ingår i Gruppboendet
36 st 2 rum och kök
43 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök
10 st 5 rum och kök
1 st 7 rum och gemensamt kök som ingår i det före detta äldreboendet.

Det tidigare äldreboendet för sju boende upplåts som bostadsrätt till Stockholm Stads Fastighetsförvaltning. Dessutom finns 55 garageplatser, 20 öppna parkeringsplatser under tak och åtta utan tak samt två platser för permobiler i garage. För garageplatserna finns ett tiotal laddstationer för laddning av elbilar. Vid behov kan fler laddstationer installeras.

m

PLB

PL

SE

VE

K

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens rörliga räntor har stigit kraftigt under året vilket påverkar våra kostnader väsentligt.

Föreningens avgifter för bostadsrätter höjdes med två procent från januari 2023. Det var första höjningen på mer än ett decennium. Föreningen har i nuläget svårt att göra ett positivt finansiellt resultat och styrelsen fattade därför ett inriktningsbeslut att fortsätta höja avgifterna med minst två procent per år. Vi har sedan tidigare ett stort överskott i kassan. Styrelsen meddelar kommande höjningar i det återkommande infobladet.

Kostnad för tomträttsavgäld fortsätter att öka enligt Stockholm stads plan. Tomträttsavgälden började räknas upp från 871 500 kr 30 juni 2021. Tomträttsavgälden når full kostnad, 1 943 000 kr, 1 juli 2025. Budgetåret 2022-2023 var kostnaden 1 417 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2,00%.

Förändringar i avtal

Föreningen förhandlade fram ett nytt elavtal, under ledning av medlem Larsgöran Gustafsson som har lång branscherfarenhet. Valet föll till slut på Vattenfall som leverantör. Avtalet med Vattenfall är mycket fördelaktigt men med en markant ökad kostnad jämfört med vårt tidigare elavtal som byggde på fasta priser från en tid när energi var väsentligt billigare än i dag.

Övriga uppgifter

En stor och känslig fråga som styrelsen har hanterat under året har varit identifiering av bristande vattenkvalitet och åtgärder för detta. Expertis har analyserat och hantverkare har åtgärdat problemen. Nu är kvaliteten återställd.

Fördelning av intäkter och kostnader



● Årsavgifter, bostäder 82.25%
● Hyresintäkter, bostäder 6.80%
● Hyresintäkter, p-platser 5.22%
● Årsavgifter, lokaler 4.32%
● Övriga intäkter 1.33%
● Hyresintäkter, lokaler 0.07%
● Övriga fakturerade kostnader 0.01%



● Övriga driftskostnader 28.85%
● Taxebundna kostnader 28.08%
● Underhållskostnader och reparationer 17.34%
● Fastighetsskötsel 15.83%
● Personalkostnader 5.43%
● Övriga externa kostnader 4.46%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 185 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signatures

Handwritten signature

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	9 350 762	9 204 367	9 220 364	9 180 667
Resultat efter fin. poster	-775 633	742 685	950 145	-181 194
Soliditet, %	59	58	58	57
Yttre fond	2 346 664	1 419 615	558 615	1 600 615
Taxeringsvärde	425 000 000	425 000 000	287 000 000	287 000 000
Bostadsyta, kvm	11 708	11 708	11 708	11 708
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 003	6 107	6 204	6 295
Genomsnittlig skuldränta, %	2,23	0,98	1,05	1,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	30 066 919	-	-	30 066 919
Upplåtelseavgifter	46 220	-	-	46 220
Fond, yttre underhåll	1 419 615	-	927 049	2 346 664
Direkt kapitaltillskott	62 467 685	-	-	62 467 685
Balanserat resultat	9 060 940	742 685	-927 049	8 876 576
Årets resultat	742 685	-742 685	-775 633	-775 633
Eget kapital	103 804 064	0	-775 633	103 028 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 876 576
Årets resultat	-775 633
Totalt	8 100 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 275 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-366 497
Balanseras i ny räkning	7 192 440
	8 100 943

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

M

MB
CE *UPU* *set* *K*

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 350 762	9 204 367
Rörelseintäkter		3 430	3 890
Summa rörelseintäkter		9 354 192	9 208 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-6 224 750	-5 477 858
Övriga externa kostnader	7	-308 465	-293 948
Personalkostnader	8	-375 354	-247 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 763 676	-1 763 676
Summa rörelsekostnader		-8 672 245	-7 783 267
RÖRELSERESULTAT		681 947	1 424 990
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		119 730	22 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 577 310	-704 506
Summa finansiella poster		-1 457 580	-682 304
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-775 633	742 685
ÅRETS RESULTAT		-775 633	742 685

4

MB

SE

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	163 812 361	165 489 661
Markanläggningar	11	1 043 435	1 129 811
Summa materiella anläggningstillgångar		164 855 796	166 619 472
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 855 796	166 619 472
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		164 124	44 559
Övriga fordringar	13	10 503	19 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	731 159	665 652
Summa kortfristiga fordringar		905 786	729 289
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 329 738	9 550 325
Summa kassa och bank		9 329 738	9 550 325
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 235 524	10 279 615
SUMMA TILLGÅNGAR		175 091 320	176 899 087

44

MB

44

44

44

44

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 580 824	92 580 824
Fond för yttre underhåll		2 346 664	1 419 615
Summa bundet eget kapital		94 927 488	94 000 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 876 576	9 060 940
Årets resultat		-775 633	742 685
Summa fritt eget kapital		8 100 943	9 803 625
SUMMA EGET KAPITAL		103 028 431	103 804 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	69 182 425	70 399 016
Summa långfristiga skulder		69 182 425	70 399 016
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	1 100 427	1 100 427
Leverantörsskulder		379 199	348 734
Övriga kortfristiga skulder		0	2 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 400 838	1 244 747
Summa kortfristiga skulder		2 880 464	2 696 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 091 320	176 899 087

u

M/B

yk

klm

ve

10

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	9 550 325	9 034 089
Resultat efter finansiella poster	-775 633	742 685
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 763 676	1 763 676
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	988 043	2 506 361
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-176 497	73 534
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	184 457	-926 035
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	996 003	1 653 861
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 216 591	-1 137 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 216 591	-1 137 625
ÅRETS KASSAFLÖDE	-220 588	516 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 329 738	9 550 325

4

MB

SE

KA

SE

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årsta Torg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,79 %
Om- och tillbyggnad	6,53 - 6,67 %
Markanläggningar	10 %
Installationer	6,67 %

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. 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.

4

MB

de

du

du

du

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	7 693 398	7 617 240
Årsavgifter, lokaler	403 830	399 832
Hysesintäkter, bostäder	636 309	604 650
Hysesintäkter, p-platser	488 389	480 460
Hysesintäkter, lokaler	6 900	1 370
Övriga intäkter	124 214	104 705
Övriga fakturerade kostnader	1 152	0
Summa	9 354 192	9 208 257

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	304 709	188 377
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	144 372
Städning	242 224	239 721
Besiktning och service	192 157	206 076
Trädgårdsarbete	12 193	83 217
Sommarunderhåll	183 396	171 308
Snöskottning	158 853	193 028
Summa	1 093 532	1 226 099

NOT 4, UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH REPARATIONER	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer	1 011 401	289 790
Reparation försäkringsskada	36 003	0
Planerat underhåll	150 757	347 951
Summa	1 198 161	637 741

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	514 944	586 525
Uppvärmning	855 290	763 109
Vatten	353 122	296 371
Sophämtning	216 782	197 504
Summa	1 940 138	1 843 509

44

MB
44
K
J
N

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	191 054	180 543
Tomträttsavgälder	1 436 887	1 243 000
Kabel-TV	165 894	155 572
Fastighetsskatt	199 084	191 394
Summa	1 992 919	1 770 509

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	12 678	33 138
Övriga förvaltningskostnader	60 089	44 659
Revisionsarvoden	57 735	37 000
Ekonomisk förvaltning	146 088	142 347
Konsultkostnader	31 875	35 213
Trivselkostnader	0	1 592
Summa	308 465	293 948

17 735 kr av revisionsarvoden avser tidigare räkenskapsår.

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	272 273	213 000
Övriga arvoden	-610	7 680
Sociala avgifter	103 691	27 105
Summa	375 354	247 785

42 273 kr av styrelsearvoden avser arvode från tidigare räkenskapsår.

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 577 310	704 506
Summa	1 577 310	704 506

M

MB

KE

Da

VF

N

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 552 731	191 552 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191 552 731	191 552 731
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 063 070	-24 385 770
Årets avskrivning	-1 677 300	-1 677 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 740 370	-26 063 070
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	163 812 361	165 489 661
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	201 000 000	201 000 000
Taxeringsvärde mark	224 000 000	224 000 000
Summa	425 000 000	425 000 000

NOT 11, INSTALLATIONER & MARKANLÄGGNING

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 251 539	1 251 539
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 251 539	1 251 539
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-121 728	-35 352
Årets avskrivning	-86 376	-86 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-208 104	-121 728
Utgående restvärde enligt plan	1 043 435	1 129 811

4

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P/B", "K", "JH", "JL", and "H".

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 534	116 534
Utgående anskaffningsvärde	116 534	116 534
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-116 534	-116 534
Utgående avskrivning	-116 534	-116 534
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	618	293
Skattefordringar	8 775	17 595
Övriga fordringar	1 110	1 190
Summa	10 503	19 078

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 575	114 710
Fastighetsskötsel	0	17 812
Försäkringspremier	100 992	90 062
Kabel-TV	43 543	39 455
Tomträtt	398 250	354 500
Förvaltning	36 767	36 277
Inkomsträntor	80 032	12 836
Summa	731 159	665 652

ny

MZ

KE

KE

KE

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
SBAB	2025-05-09	1,09 %	15 675 777	15 992 730
SBAB	2024-03-20	4,72 %	11 600 549	11 818 446
SBAB	2024-05-10	4,49 %	15 493 990	15 672 437
SBAB	2024-04-15	4,32 %	13 592 536	13 915 830
SBAB	2024-05-17	4,52 %	13 920 000	14 100 000
Summa			70 282 852	71 499 443
Varav kortfristig del			1 100 427	1 100 427

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 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	167 531 000 137 600 000	167 531 000

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
EI	30 816	21 021
Uppvärmning	30 260	41 728
Vatten	31 818	25 449
Löner	230 000	182 089
Sociala avgifter	65 000	23 242
Förutbetalda avgifter/hyror	966 538	932 903
Beräknat revisionsarvode	40 000	18 315
Sophämtning	6 406	0
Summa	1 400 838	1 244 747

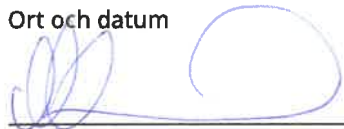
NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stockholm stad planerar att ändra verksamhet i sin bostadsrätt som tidigare var äldreboende. De undersöker möjligheten att driva ett LSS-boende.

Underskrifter

Årsta 2023-10-09

Ort och datum



Maria Laxvik
Ordförande



Magnus Björkström
Kassör



Dan Wallgren
Ledamot



John Lood
Ledamot



Sofia Ekström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 17-10-2023



Adeco
Mats Lehtopalo
Godkänd revisor



Göran Målquist
Internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Årsta Torg
Org.nr. 716419-4677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årsta Torg för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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:

u

- 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. Risker 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Årsta Torg för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

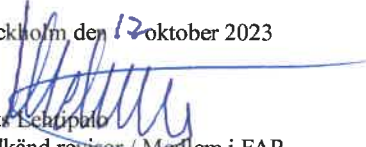
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

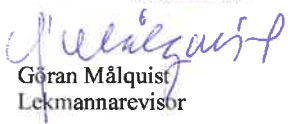
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 12 oktober 2023


Mats Lehtinen
Godkänd revisor / Medlem i FAR


Göran Målquist
Lekmannarevisor