

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Årsta Torg

716419-4677



 BJX3kdfaxg-r14hJdGpgl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Årsta Torg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.
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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 2004-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STOCKHOLM GÖRVÄLN 3	-	Stockholm
STOCKHOLM SKEDVIKEN 1	-	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 120 bostadsrätter om totalt 11 168 kvm och 1 bostadsrättslokal om 540 kvm. Byggnadernas totalyta är 12472 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Magnus Björkström	Ordförande
Jelina Strand	Styrelseledamot
Lars John Oskar Lood	Styrelseledamot
Snezana Kronic	Styrelseledamot
Sofia Ekstrand	Styrelseledamot
Julia Ferntoft	Suppleant
Stefan Holmgren	Suppleant

Valberedning

Eva Lif Rededstam, Kenneth Lundström och Carolin Jarlehag.

Firmateckning

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

Revisorer

Göran Målvist Internrevisor
Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Utbyte av fördelarbrunn samt utbyte och uppdatering av styrsystem till bergvärmepump.
- 2024** ● Renovering av bjälklag i ett av de två parkeringsgaragen.
- 2022** ● Flera äldre maskiner i tvättstugorna är utbytta.
- 2021** ● Byte av fjärrvärmeväxlare inklusive pumpar i värmeundercentralen samt anpassningar och kompletteringar i styrsystemet för den nya utrustningen. Installation av ny tryckstyrning inklusive avluftning sa
Renovering av bergvärmeanläggningen samt komplettering med magnetitfilter.
- 2020** ● Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (Intervall 10 år).
Installation av bevakningskameror i garagen.
Byte av lysrörsbelysning i garagen till rörelsestyrd LED-belysning.
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.
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 sam byte av samtliga fläktdrifter i föreningens ventilationssystem.
- 2009** ● Installation av bergvärmeanläggning.

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Renovering av bjälklag i båda parkeringsgaragen, med anledning av inträngning av vatten och salt från smält snö. Ett garage renoveras maj-september 2024 och det andra renoveras under samma period 2025.
- 2025-2026** ● Byte av alla portar i bottenplan.

2025-2028 ● Byte av alla nio hissar, hela systemen inklusive korgar.

2028-2032 ● Byte yttertak samt installation av solceller. Start någon gång i intervallet.

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 11%.

Förändringar i avtal

Serviceavtal med Kone för föreningens hissar har sagts upp. Ny leverantör kommer att bli Hissen AB.
Serviceavtal med Riksbyggen om vinterväghållning har sagts upp. Ny leverantör anlitas inför vintersäsongen.
Förändringar i avtal bedöms öka servicenivå och sänka kostnader.

Övriga uppgifter

Årsstämman 2024 beslutade att ge styrelsen i uppdrag att teckna avtal för gemensamt bredband samt att införa ett digitalt system för bokning av tvättstugor. Ett gemensamt bredbandsavtal har därefter tecknats med Telenor (Ownit), med start den 1 juni 2025. Kostnaden för det gemensamma avtalet uppgår till mindre än 20 procent av vad individuella abonnemang skulle ha kostat. Upphandling och beredning av avtalet genomfördes av medlemmarna Hannah Canvert och Peter Höglund. Arbetet med digital bokning av tvättstugor fortskred under perioden och planeras vara fullt implementerat under 2025.

Under året inträffade en större vattenskada i en bostad på Skedviksvägen 10, som även berörde flera angränsande lägenheter. Återställningen pågick under flera månader och kostnaderna blev omfattande. Försäkringsbolaget ersatte cirka 80 procent av den totala kostnaden.

Renoveringen av garaget i hus 2 slutfördes enligt plan, med endast mindre avvikelser i form av tillägg om totalt under 10 procent av budgeterad kostnad. Renovering av garage i hus 3 pågick vid halvårsskiftet.

Föreningen har även ansökt om, och beviljats, bygglov för att inreda fler förråd i biutrymmet på Skedviksvägen 30. Upphandling av projektering och byggtreprenad pågår, och investeringen förväntas bli självfinansierande. Vidare har nya hissar och tillhörande serviceavtal upphandlats. Hissar

För att möjliggöra de större investeringarna i garage, hissar och portar har föreningen tagit upp nya lån. Dessa renoveringar har bedömts som nödvändiga på grund av såväl skador i garaget som den tekniska livslängden hos hissar och portar. I nuläget förekommer återkommande driftstörningar med höga underhållskostnader. För hissarna börjar det även bli risk för sämre tillgång till reservdelar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 186 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 185 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	10 504 094	9 768 653	9 350 762	9 204 367	9 220 364
Resultat efter fin. poster	-2 328 976	-3 294 263	-775 633	742 685	950 145
Soliditet (%)	54	58	59	58	58
Yttre fond	4 356 583	3 255 167	2 346 664	1 419 615	558 615
Taxeringsvärde	444 433 000	425 000 000	425 000 000	425 000 000	287 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	750	717	709	355
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	86,8	86,6	87,0	43,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 099	6 106	6 221	6 329	6 430
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 430	5 531	5 635	5 733	5 824
Sparande / kvm totalyta, kr	53	0	120	229	255
Elkostnad / kvm totalyta, kr	64	66	41	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	73	69	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	34	28	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	184	174	138	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	4,00	2,23	0,98	1,05
Räntekänslighet (%)	8,68	8,14	8,67	8,93	18,12

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

Årets resultat för föreningen uppvisar ett underskott, vilket främst beror på planmässiga avskrivningar.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är nu positivt, vilket innebär att föreningens löpande drift och betalningsförmåga är god. De negativa resultatet påverkar således inte föreningens likviditet, utan är en följd av den redovisningsmässiga hanteringen av anläggningstillgångar. Föreningen kommer att höja avgifter successivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	30 066 919	-	-	30 066 919
Upplåtelseavgifter	46 220	-	-	46 220
Fond, yttre underhåll	3 255 167	-	1 101 416	4 356 583
Direkt kapitaltillskott	62 467 685	-	-	62 467 685
Balanserat resultat	7 192 440	-3 294 263	-1 101 416	2 796 761
Årets resultat	-3 294 263	3 294 263	-2 328 976	-2 328 976
Eget kapital	99 734 168	0	-2 328 976	97 405 192

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 796 761
Årets resultat	-2 328 976
Totalt	467 785

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 333 299
Att från yttre fond i anspråk ta	-84 038
Balanseras i ny räkning	-781 476
	467 785

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 504 094	9 768 653
Övriga rörelseintäkter	3	1 247 247	3
Summa rörelseintäkter		11 751 341	9 768 656
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 411 368	-7 211 398
Övriga externa kostnader	9	-377 415	-288 650
Personalkostnader	10	-326 322	-275 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 911 061	-2 753 616
Summa rörelsekostnader		-12 026 166	-10 529 546
RÖRELSERESULTAT		-274 825	-760 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		116 652	253 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 170 804	-2 787 125
Summa finansiella poster		-2 054 152	-2 533 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 328 976	-3 294 263
ÅRETS RESULTAT		-2 328 976	-3 294 263

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12	161 866 722	161 145 121
Markanläggningar	13	33 523	26 527
Maskiner och inventarier	14	852 988	930 532
Pågående projekt		1 000 734	948 975
Summa materiella anläggningstillgångar		163 753 967	163 051 155
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 753 967	163 051 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 053	53 654
Övriga fordringar	15	3 927	4 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	835 031	842 016
Summa kortfristiga fordringar		895 011	900 534
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 523 666	7 114 432
Summa kassa och bank		15 523 666	7 114 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 418 677	8 014 966
SUMMA TILLGÅNGAR		180 172 644	171 066 121

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 580 824	92 580 824
Fond för yttre underhåll		4 356 583	3 255 167
Summa bundet eget kapital		96 937 407	95 835 991
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 796 761	7 192 440
Årets resultat		-2 328 976	-3 294 263
Summa fritt eget kapital		467 785	3 898 177
SUMMA EGET KAPITAL		97 405 192	99 734 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	79 163 951	67 774 499
Summa långfristiga skulder		79 163 951	67 774 499
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 035 580	1 206 275
Leverantörsskulder		924 127	874 165
Skatteskulder		32 565	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 611 229	1 477 014
Summa kortfristiga skulder		3 603 501	3 557 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 172 644	171 066 121

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-274 825	-760 890
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 911 061	2 753 616
	2 636 236	1 992 726
Erhållen ränta	186 007	208 108
Erlagd ränta	-2 170 804	-2 787 125
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	651 440	-586 291
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 832	50 896
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	216 742	571 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	804 350	35 747
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 613 873	-948 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 613 873	-948 975
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	12 320 000	0
Amortering av lån	-1 101 243	-1 302 078
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 218 757	-1 302 078
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 409 234	-2 215 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 114 432	9 329 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	15 523 666	7 114 432

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årsta Torg 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 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	0,5 - 10 %
Om- och tillbyggnad	5 - 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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	8 765 953	8 041 488
Årsavgifter, lokaler	469 586	434 623
Hysesintäkter, p-platser och garage	431 060	482 839
Hysesintäkter, bostäder	699 600	678 434
Övriga intäkter	137 895	131 269
Summa	10 504 094	9 768 653

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-2	3
Erhållna bidrag	12 060	0
Försäkringsersättning	1 225 189	0
Övriga rörelseintäkter	10 000	0
Summa	1 247 247	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	308 490	295 218
Städning	267 169	245 638
Besiktning och service	238 003	145 220
Sommarunderhåll	194 604	395 401
Trädgårdsarbete	0	13 858
Snöskottning	225 982	314 153
Summa	1 234 248	1 409 488

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	629 033	808 536
Försäkringsskador	1 389 879	221 165
Summa	2 018 912	1 029 701

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	84 038	173 584
Summa	84 038	173 584

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	795 944	828 648
Uppvärmning	1 004 481	915 847
Vatten	491 257	419 458
Sophämtning	266 835	236 478
Summa	2 558 517	2 400 431

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	255 017	221 280
Självrisker	60 300	0
Tomträttsavgälder	1 768 000	1 593 000
Kabel-TV/bredband	190 782	178 534
Fastighetsskatt	241 554	205 380
Summa	2 515 653	2 198 194

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga förvaltningskostnader	100 422	65 099
Förbrukningsmaterial	51 484	9 941
Revisionsarvoden	43 610	37 625
Ekonomisk förvaltning	155 759	150 113
Övriga externa tjänster	19 520	19 828
Bankkostnader	6 619	6 044
Summa	377 415	288 650

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	240 910	216 552
Internrevisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	82 412	56 330
Summa	326 322	275 882

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 170 739	2 786 601
Övriga räntekostnader	65	524
Summa	2 170 804	2 787 125

NOT 12, BYGGNAD	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 552 731	191 552 731
Utrangering	-4 702 302	0
Årets inköp/aktivering	3 545 452	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	190 395 881	191 552 731
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 407 610	-27 740 370
Utrangering	4 702 302	0
Årets avskrivning	-2 823 851	-2 667 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 529 159	-30 407 610
Utgående restvärde enligt plan	161 866 722	161 145 121
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	234 433 000	201 000 000
Taxeringsvärde mark	210 000 000	224 000 000
Summa	444 433 000	425 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 375	88 375
Årets inköp	16 662	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 037	88 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-61 848	-53 016
Årets avskrivning	-9 666	-8 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-71 514	-61 848
Utgående restvärde enligt plan	33 523	26 527

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 279 698	1 279 698
Utrangering	-116 534	0
Utgående anskaffningsvärde	1 163 164	1 279 698
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-349 166	-271 622
Utrangering	116 534	
Avskrivningar	-77 544	-77 544
Utgående avskrivning	-310 176	-349 166
Utgående restvärde enligt plan	852 988	930 532

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 395	1 135
Skattefordringar	0	3 609
Övriga fordringar	2 532	120
Summa	3 927	4 864

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 575	70 034
Försäkringspremier	134 726	120 293
Kabel-TV/Bredband	60 818	45 724
Tomträtt	486 000	442 000
Förvaltning	39 591	38 289
Inkomsträntor	56 321	125 676
Summa	835 031	842 016

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
SBAB	2026-05-11	2,92 %	14 961 305	15 332 687
SBAB	2026-03-20	2,79 %	11 109 361	11 364 679
SBAB	2026-05-12	2,92 %	15 250 095	15 300 826
SBAB	2026-04-15	2,90 %	12 863 770	13 242 582
SBAB	2026-05-19	2,94 %	13 695 000	13 740 000
SBAB	2026-04-22	2,86 %	12 320 000	
Summa			80 199 531	68 980 774
Varav kortfristig del			1 035 580	1 206 275

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 021 631 kr.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
El	31 899	27 207
Uppvärmning	53 183	58 947
Vatten	44 057	39 501
Löner	241 600	230 000
Sophämtning	9 949	8 266
Sociala avgifter	75 722	60 000
Förutbetalda avgifter/hyror	1 112 819	1 013 393
Beräknat revisionsarvode	42 000	39 700
Summa	1 611 229	1 477 014

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	137 600 000	137 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av hissar och portar påbörjas under 2025. Två av nio hissar byts under 2025 medan övriga byten sker under kommande två till tre år.

Underskrifter

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

Stockholm

Hans Magnus Björkström
Ordförande

Jelina Strand
Styrelseledamot

Lars John Oskar Lood
Styrelseledamot

Snezana Krunic
Styrelseledamot

Sofia Ekstrand
Styrelseledamot

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

Göran Målqvist
Internrevisor

Adeco
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.10.2025 10:38

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.10.2025 12:47

DOCUMENT ID:

r14hJdGpgl

ENVELOPE ID:

BJX3kdfaxg-r14hJdGpgl

DOCUMENT NAME:

Brf Årsta Torg, 716419-4677 - Årsredovisning 2025.pdf
20 pages

SHA-512:

32c41822bf30fc94b04614fa4fed1145b9b9eb42d407537
e52c5bdca042c374a69537fed0526bb3e3c0ab00ea6c1f
bdacec5f26b866f823a5a28a9ea40e5b7da

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. SNEZANA KRUNIC snesakrunic@gmail.com	 Signed	12.10.2025 16:14	eID	Swedish BankID
2. Lars John Oskar Lood hcw_crowley@hotmail.co m	 Signed	14.10.2025 19:40	eID	Swedish BankID
3. JELINA REBECKA SVÄRD STRÖM jelina.strand@gmail.com	 Signed	14.10.2025 19:44	eID	Swedish BankID
4. SOFIA EKSTRAND sofia.ekstrand@gmail.co m	 Signed	14.10.2025 19:48	eID	Swedish BankID
5. Hans Magnus Björkström magnus.bjorkstrom@live. se	 Signed	14.10.2025 22:06	eID	Swedish BankID
6. GÖRAN MÅLQVIST goranmalquist@hotmail.c om	 Signed	15.10.2025 10:03	eID	Swedish BankID
7. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed	15.10.2025 10:38	eID	Swedish BankID

* 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 Brf Årsta Torg
Org.nr. 716419-4677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årsta Torg för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 2025 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 uppger, 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. 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 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 Brf Årsta Torg för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 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 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

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

Göran Målquist
Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.10.2025 10:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.10.2025 12:47

DOCUMENT ID:

HyZE3k_Gaeg

ENVELOPE ID:

rkem21_GTel-HyZE3k_Gaeg

DOCUMENT NAME:

årsta torg rb2506.pdf

2 pages

SHA-512:

472a0b608ce87d44913797406bab8c48ad7b26c6857ec
5fc9d7c80c8d18fa6f5b666b951615cda9093f1fb638d89
8f14f5e67f138dbb2f889cb590597ccb0fe8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed	15.10.2025 10:39	eID	Swedish BankID
2. GÖRAN MÅLQVIST goranmalquist@hotmail.com	Signed	18.10.2025 10:42	eID	Swedish BankID

* 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