

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Årsta Torg

716419-4677



Simpleko

M

Välkommen till årsredovisningen för Brf Årsta Torg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. 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. 17

u

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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
STOCKHOLM GÖRVÄLN 3	-	Stockholm
STOCKHOLM SKEDVIKEN 1	-	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Proinova AB (Folksam).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 120 bostadsrätter om totalt 11 168 kvm och 1 bostadsrättslokal om 540 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Magnus Björkström	Ordförande
Dan Sture Wallgren	Styrelseledamot
Lars John Oskar Lood	Styrelseledamot
Snezana Krunic	Styrelseledamot
Sofia Ekstrand	Styrelseledamot
Jelina Strand	Suppleant
Stefan Holmgren	Suppleant
Julia Ferntoft	Suppleant

Valberedning

Eva Lif Rededstam
Kenneth Lundström
Carolin Jarlehag

4

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	Adeco
Birger Nordmark	Revisorssuppleant	Adeco
Göran Målvist	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av bjälklag i ett av de två parkeringsgaragen.
- 2022** ● Flera äldre maskiner i tvättstugorna är utbytta.
- 2021** ● Byte av fjärrvärmväxlare 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 magnetfilter.
- 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.

u

- 2025-2029** ● 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.
- 2026-2030** ● Byte yttertak samt installation av solceller, 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens räntor har varit mycket höga under hela verksamhetsåret vilket väsentligt har påverkat våra finanser. För att möta ökade kostnader höjdes avgiften med sju procent från första januari 2024. Höjningen avviker från de årliga två procent som styrelsen tidigare fattat inriktningsbeslut om. Föreningen har under många år gjort ett starkt finansiellt resultat och amorterat i relativt hög takt. Med anledning av det klarar vi av viss förlust under ett fåtal år. Med anledning av stora renoveringsprojekt under året och kommande år har föreningen gått över från K2 till K3 i regelverket för den finansiella redovisningen. K3 medför ytterligare möjligheter att skriva av investeringar över en längre period. Fördelen är då att innevarande års resultat inte påverkas lika mycket som om hela kostnaden redovisats inom ett och samma verksamhetsår.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under verksamhetsåret inte slutit nya eller avslutat pågående avtal.

Övriga uppgifter

Den sedan länge planerade renoveringen av våra två parkeringsgarage inleddes under verksamhetsåret. Vi renoverar ett garage per år under sommarsäsong vilket innebär att arbetet planeras vara avslutat i och med september 2025. Föreningen har ersatt tidigare kärl för blandade grovsopor med fraktioner för återvinning av kartong och plast. Kärl för tidningar, elektronik, batterier, glas och metall fanns sedan tidigare.

4

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 185 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 186 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
NYCKELTAL					
Nettoomsättning	9 768 653	9 350 762	9 204 367	9 220 364	9 181
Resultat efter fin. poster	-3 294 263	-775 633	742 685	950 145	-181 194
Soliditet (%)	58	59	58	58	57
Yttre fond	3 255 167	2 346 664	1 419 615	558 615	1 600 615
Taxeringsvärde	425 000	425 000	425 000	287 000	287 000 000
	000	000	000	000	
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	750	717	709	709	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	86,6	87,0	87,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 176	6 221	6 329	6 430	6 295
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 892	6 003	6 107	6 205	6 295
Sparande per kvm totalyta, kr	0	128	244	272	291
Elkostnad per kvm totalyta, kr	71	44	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	73	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	30	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	147	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,00	2,23	0,98	1,05	1,09
Räntekänslighet (%)	8,14	8,67	8,93	9,06	-

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.

4

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -367 063.

Föreningen har under räkenskapsåret gått över till K3-regelverket och i samband med det gjort en komponentindelning av fastigheten. Detta har inneburit en avsevärd högre avskrivning för föreningen.

Föreningen har även belastats med mycket höga räntor. Vi kommer kommande budgetår att öka intäkterna med avgiftshöjningar, bedömt inom intervallet 2%-5%, samt belastas med lägre kostnader för räntor.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	30 066 919	-	-	30 066 919
Upplåtelseavgifter	46 220	-	-	46 220
Fond, yttre underhåll	2 346 664	-	908 503	3 255 167
Direkt kapitaltillskott	62 467 685	-	-	62 467 685
Balanserat resultat	8 876 576	-775 633	-908 503	7 192 440
Årets resultat	-775 633	775 633	-3 294 263	-3 294 263
Eget kapital	103 028 431	0	-3 294 263	99 734 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 192 440
Årets resultat	-3 294 263
Totalt	3 898 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 275 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-173 584
Balanseras i ny räkning	2 796 761
	3 898 177

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

u

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 768 653	9 350 762
Övriga rörelseintäkter	3	3	3 430
Summa rörelseintäkter		9 768 656	9 354 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 211 398	-6 224 750
Övriga externa kostnader	9	-288 650	-308 465
Personalkostnader	10	-275 882	-375 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 753 616	-1 763 676
Summa rörelsekostnader		-10 529 546	-8 672 245
RÖRELSERESULTAT		-760 890	681 947
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		253 752	119 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 787 125	-1 577 310
Summa finansiella poster		-2 533 372	-1 457 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 294 263	-775 633
ÅRETS RESULTAT		-3 294 263	-775 633

4

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	161 145 121	163 812 361
Markanläggningar	13	26 527	35 359
Maskiner och inventarier	14	930 532	1 008 076
Pågående projekt		948 975	0
Summa materiella anläggningstillgångar		163 051 155	164 855 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 051 155	164 855 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 654	164 124
Övriga fordringar	15	4 864	10 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	842 016	731 159
Summa kortfristiga fordringar		900 534	905 786
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 114 432	9 329 738
Summa kassa och bank		7 114 432	9 329 738
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 014 966	10 235 524
SUMMA TILLGÅNGAR		171 066 121	175 091 320

4

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 580 824	92 580 824
Fond för yttre underhåll		3 255 167	2 346 664
Summa bundet eget kapital		95 835 991	94 927 488
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 192 440	8 876 576
Årets resultat		-3 294 263	-775 633
Summa fritt eget kapital		3 898 177	8 100 943
SUMMA EGET KAPITAL		99 734 168	103 028 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	67 774 499	69 182 425
Summa långfristiga skulder		67 774 499	69 182 425
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 206 275	1 100 427
Leverantörsskulder		874 165	379 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 477 014	1 400 838
Summa kortfristiga skulder		3 557 454	2 880 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 066 121	175 091 320

u

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-760 890	681 947
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 753 616	1 763 676
	1 992 726	2 445 623
Erhållen ränta	208 108	52 534
Erlagd ränta	-2 787 125	-1 577 310
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-586 291	920 847
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 896	-109 301
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	571 142	184 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 747	996 003
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-948 975	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-948 975	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 302 078	-1 216 591
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 302 078	-1 216 591
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 215 306	-220 588
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 329 738	9 550 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 114 432	9 329 738

4

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.

Detta är första året som Brf Årsta Torg redovisar enligt 2012:3 (K3).

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 - 9,76 %
Om- och tillbyggnad	6,53 - 6,67 %
Markanläggningar	10 %
Installationer	6,67 %

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Kommande års amortering tas upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

M

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	8 041 488	7 693 398
Årsavgifter, lokaler	434 623	403 830
Hysesintäkter, p-platster/garage	482 839	488 389
Hysesintäkter, bostäder	678 434	636 309
Övriga intäkter	131 269	128 836
Summa	9 768 653	9 350 762

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga rörelseintäkter	3	3 430
Summa	3	3 430

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	295 218	304 709
Städning	245 638	242 224
Besiktning och service	145 220	192 157
Sommarunderhåll	395 401	183 396
Trädgårdsarbete	13 858	12 193
Snöskottning	314 153	158 853
Summa	1 409 488	1 093 532

NOT 5, REPARATIONER	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	808 536	648 729
Reparation försäkringsskada	221 165	36 003
Summa	1 029 701	684 732

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	173 584	513 429
Summa	173 584	513 429

4

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	828 648	514 944
Uppvärmning	915 847	855 290
Vatten	419 458	353 122
Sophämtning	236 478	216 782
Summa	2 400 431	1 940 138

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	221 280	191 054
Tomträttsavgälder	1 593 000	1 436 887
Kabel-TV	178 534	165 894
Fastighetsskatt	205 380	199 084
Summa	2 198 194	1 992 919

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	9 941	12 678
Övriga förvaltningskostnader	90 971	60 089
Revisionsarvoden	37 625	57 735
Ekonomisk förvaltning	150 113	146 088
Konsultkostnader	0	31 875
Summa	288 650	308 465

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	216 552	272 273
Övriga arvoden	3 000	-610
Sociala avgifter	56 330	103 691
Summa	275 882	375 354

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 786 601	1 577 310
Dröjsmålskostnader	524	0
Summa	2 787 125	1 577 310

4

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 552 731	191 552 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191 552 731	191 552 731
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-27 740 370	-26 063 070
Årets avskrivning	-2 667 240	-1 677 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 407 610	-27 740 370
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 145 121	163 812 361
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 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 375	88 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 375	88 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 016	-44 184
Årets avskrivning	-8 832	-8 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-61 848	-53 016
Utgående restvärde enligt plan	26 527	35 359

4

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 279 698	1 279 698
Utgående anskaffningsvärde	1 279 698	1 279 698
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-271 622	-194 078
Avskrivningar	-77 544	-77 544
Utgående avskrivning	-349 166	-271 622
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	930 532	1 008 076

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	1 135	618
Skattefordringar	3 609	8 775
Övriga fordringar	120	1 110
Summa	4 864	10 503

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 034	71 575
Försäkringspremier	120 293	100 992
Kabel-TV	45 724	43 543
Tomträtt	442 000	398 250
Förvaltning	38 289	36 767
Inkomsträntor	125 676	80 032
Summa	842 016	731 159

u

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
SBAB	2025-05-09	1,09 %	15 332 687	15 675 777
SBAB	2025-03-20	4,61 %	11 364 679	11 600 549
SBAB	2025-05-12	4,72 %	15 300 826	15 493 990
SBAB	2025-04-15	4,81 %	13 242 582	13 592 536
SBAB	2025-05-19	4,64 %	13 740 000	13 920 000
Summa			68 980 774	70 282 852
Varav kortfristig del			1 206 275	1 100 427

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 949 399 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
El	27 207	30 816
Uppvärmning	58 947	30 260
Vatten	39 501	31 818
Löner	230 000	230 000
Sophämtning	8 266	6 406
Sociala avgifter	60 000	65 000
Förutbetalda avgifter/hyror	1 013 393	966 538
Beräknat revisionsarvode	39 700	40 000
Summa	1 477 014	1 400 838

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	137 600 000	137 600 000

M

Underskrifter

Årsta, 2024-10-14

Ort och datum




Hans Magnus Björkström
Ordförande



Dan Sture Wallgren
Styrelseledamot



Lars John Oskar Lood
Styrelseledamot



Snezana Kronic
Styrelseledamot



Sofia Ekstrand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-16



Göran Målqvist
Internrevisor



Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor

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 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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:

u

- 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 Brf Årsta Torg för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

Revisorers 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:

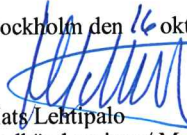
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 16 oktober 2024


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR


Göran Målquist
Lekmannarevisor