

Årsredovisning
för
BRF Årsta Gård
769604-3152

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



Styrelsen för BRF Årsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades 1999-04-14 och registrerades 1999-05-21.

Föreningen förvaltar Gesunden 5 i Stockholms kommun, vilken innehas med tomträtt.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 193 261 000 kr varav byggnadsvärdet utgörs av 106 261 000 kr.

Fastigheten färdigställdes så att inflyttning påbörjades 1 september 1999.

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

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring 250101-250830 samt Gjensidige Försäkring från 250901. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Föreningen har ingen andel i samfällighetsförening.

Av föreningens 68 lägenheter upplåts 65 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Total bostadsyta 4 835 m², varav area bostadsrätter 4696 m² och hyresrätter 139 m² (hyresgäst är Enskede, Årsta och Vantör Stadsdelsförvaltning).

Föreningen har 38 parkeringsplatser för uthyrning, varav 10 med el-bilsladdare. Det finns även 26 förråd för uthyrning (total area 74 kvm).

Tomträttsavgäld

Fastigheten Gesunden 5 är upplåten med tomträtt. Upplåtelsen gäller från 1991-12-01. Tomträttsavgälden har från 2022-01-01 bestämts till 880 300 kr, med nedsättning de första fyra åren.

2022	583 800 kr
2023	657 900 kr
2024	732 100 kr
2025	806 200 kr

Avgäldsperioden är 10 år och ny avgäldsperiod påbörjas 2032-01-01. Ny upplåtelse påbörjas 2052-01-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Snöröjning och sandning har utförts av AB Stenstaden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 haft följande sammanställning:

Anders Wikman	Ordförande
Anna Lackman	Ledamot
Jörgen Danielsson	Ledamot
Kim Ehrnsten	Ledamot
Maria Hoflund	Ledamot
Sonny Andersson	Ledamot
Alexander Landborn	Ledamot

Revisorer

Ordinarie revisorer

Peter Lindqvist	BOREV Revision AB
-----------------	-------------------

Revisorssuppleant

Utses av BOREV Revision AB

Valberedning

Karin Maingourd
Sara Nordström

Underhåll

Underhåll 2025:

Ett antal solutsatta fönster målades och renoverades.

De fyra sista tvättmaskinerna från 1999 byttes ut.

Ytterdörren till källaren under D-huset byttes ut.

Avloppsrör under B-huset frästes ur.

Stamspolning utfördes i samtliga hus.

Avloppsrör under G-huset byttes ut.

Injustering av ventilation har utförts efter OVK 2024.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Styrelsen föreslår stämman att göra en avsättning enligt underhållsplanen, 800 000 kr, för 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025-01-01 höjdes månadsavgifterna med 3% på grund av fortsatt ökade kostnader för bland annat tomträttsavgäld och vatten/avlopp/avfallshantering.

Under året har samtliga lån förhandlats om och bundits på olika löptider. De lån som legat hos SBAB har lagts om till Stadshypotek. I samband med överflytten till Stadshypotek gjordes extra amorteringar.

Under året har föreningen amorterat nästan 3 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Antal medlemmar per 2025-12-31 var 105 stycken. Under året har 8 överlåtelser skett (baserat på tillträdesdatum). Styrelsen har hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Avgift för andrahandsuthyrning tas ut med motsvarande 10% av aktuellt prisbasbelopp.

Reglerna för andrahandsuthyrningar har tydliggjorts och publicerats på hemsidan.

Vid årsskiftet hade föreningen fyra pågående andrahandsuthyrningar.

Under året utfördes fyra brandskyddsronder i enlighet med brandskyddsplanen.

Miljögruppen

Vid stämman 25-05-21 valdes; Siri Fritzon, Hanna Arver Ångman och Isabella Lindström till miljögruppen.

Miljögruppen har under året genomfört två av tre planerade trädgårdsdagar med gemensamt arbete i rabatter och grönytor. Under året har även en ny gräsklippare köps in och redskapen i förrådet märkts upp för bättre ordning.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 337	8 019	6 869	6 309
Soliditet (%)	60,3	58,1	57,6	57,8
Lån per kvm, Boa (kr)	7 066	7 682	7 965	8 085
Årets resultat	13	-455	-1 041	-1 193
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 627	1 576	1 341	1 227
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 955	7 613	7 893	8 012
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 275	7 909	8 201	8 324
Sparande per kvm (kr/kvm)	677	794	320	344
Räntekänslighet (%)	4,5	5,0	6,1	6,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	373	371	443	411
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,6	92,3	87,2	91,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Total boa 4 835 kvm. Bostadsrätter 4 696 kvm, hyresrätter 139 kvm.
Loa 74 kvm.

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttrefond+ Skyddsrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 696 709	3 319 418	10 708 171	-20 021 951	-455 036	54 247 311
Disposition av föregående års resultat:				-455 036	455 036	0
Årets avs. till UH-fond			701 036	-701 036		0
Årets resultat					13 041	13 041
Belopp vid årets utgång	60 696 709	3 319 418	11 409 207	-21 178 023	13 041	54 260 352

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 178 023
årets vinst	13 041
	-21 164 982

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	800 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-504 926
i ny räkning överföres	-21 460 056
	-21 164 982

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 337 031	8 019 230
Övriga intäkter	3	32 668	0
		8 369 699	8 019 230
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-232 348	-285 708
Planerat underhåll	5	-504 926	-63 250
Driftskostnader	6	-3 905 406	-3 837 396
Övriga kostnader	7	-61 749	-77 080
Personalkostnader		-20 777	-21 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 805 042	-2 677 735
Övriga rörelsekostnader	9	0	-570 012
		-7 530 247	-7 533 175
Rörelseresultat		839 452	486 055
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		702	2 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-827 113	-943 163
		-826 411	-941 091
Resultat efter finansiella poster		13 041	-455 036
Årets resultat		13 041	-455 036

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	86 159 900	88 898 048
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	50 581	59 823
Inventarier, verktyg och installationer	12	173 474	0
		86 383 955	88 957 871

Summa anläggningstillgångar		86 383 955	88 957 871
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		16 521	594
Övriga fordringar		34 193	360 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	515 070	529 441
		565 784	890 800

<i>Kassa och bank</i>		3 055 690	3 545 299
Summa omsättningstillgångar		3 621 474	4 436 099

SUMMA TILLGÅNGAR		90 005 429	93 393 970
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 148 622	48 148 622
Kapitaltillskott		12 548 087	12 548 087
Uppåtelseavgifter		3 319 418	3 319 418
Fond Skyddsrum		3 794 951	3 794 951
Fond för yttre underhåll		7 614 256	6 913 220
		75 425 334	74 724 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-21 178 023	-20 021 951
Årets resultat		13 041	-455 036
		-21 164 982	-20 476 987
Summa eget kapital		54 260 352	54 247 311
Avsättningar			
Övriga avsättningar		42 000	39 600
Summa avsättningar		42 000	39 600
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	22 364 812	0
Summa långfristiga skulder		22 364 812	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 798 780	37 141 542
Leverantörsskulder		212 865	704 648
Övriga skulder		239 063	222 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 087 557	1 038 738
Summa kortfristiga skulder		13 338 265	39 107 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 005 429	93 393 970

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	839 452	486 055
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 805 042	3 247 747
Erhållen ränta	702	2 072
Erlagd ränta	-807 911	-917 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 837 285	2 817 880

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-15 927	-363
Förändring av kortfristiga fordringar	340 943	-180 462
Förändring av leverantörsskulder	-491 783	274 754
Förändring av kortfristiga skulder	46 548	-71 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 717 066	2 840 302

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-231 125	-1 018 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-231 125	-1 018 714

Finansieringsverksamheten

Tillskott från medlemmar (balkongfond)	2 400	2 400
Amortering av lån	-2 977 950	-1 368 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 975 550	-1 365 700

Årets kassaflöde	-489 609	455 888
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 545 299	3 089 411
Likvida medel vid årets slut	3 055 690	3 545 299

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och restpost	1%
Fönster, dörrar, värmesystem, el, hissar, dränering	2%
Tak- och plåtarbete, fasad	2,5%
Ventilation, sophus	3,33%
Takmålning	10%
Bergvärme, solfångare	5%
Solceller	6,66%
Laddstolpar	10%
Maskiner och inventarier	20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årets resultat

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter Bostäder	234 126	231 641
Hysesintäkter, Parkeringsplatser	303 000	280 200
Hysesintäkter Gästlägenhet	23 800	21 400
Hysesintäkter, Förråd	45 765	35 792
Årsavgifter	7 245 875	7 034 830
Bredband	92 820	92 820
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	15 742	10 816
Övriga intäkter	47 491	17 984
Intäkt el	303 453	271 054
Intäkt försäljning el	10 057	6 133
Intäkt el laddstopar	14 902	16 560
	8 337 031	8 019 230

I årsavgiften ingår el, vatten, värme och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Bidrag förpackningsinsamling	24 480	0
Försäkringsersättningar	8 188	0
	32 668	0

Not 4 Reparationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rep & Underhåll Bostäder	19 076	34 586
Rep & Underhåll Gemensamma utrymmen	9 300	6 671
Rep & Underhåll Installationer	129 597	133 530
Rep & Underhåll Installationer, hissar	0	22 500
Reparation underhåll byggnad utvändigt	63 067	54 247
Vattenskador	11 308	12 304
Rep & Underhåll Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	0	2 751
Rep & Underhåll markytor, parkeringar	0	19 119
	232 348	285 708

Not 5 Planerat underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Planerat underhåll installationer	89 938	0
Planerat underhåll Huskropp, fönster	288 625	0
Planerat underhåll ventilation	126 363	63 250
	504 926	63 250

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Tomträttsavgäld/arrende	806 200	732 100
El	737 852	936 934
Vatten och avlopp	321 395	268 766
Städning	9 195	9 196
Sophämtning	171 289	175 763
Snöröjning	182 913	208 926
Trädgårdsskötsel	12 308	28 122
Hisservice	10 199	7 521
Övriga serviceavtal	24 740	24 740
Bredband	90 245	80 716
Kabel-TV	0	4 830
Förbrukningsinventarier, förbr.material fastighetsskötsel	25 870	42 088
Fastighetsskatt	119 842	112 460
Fastighetsförsäkringspremier	109 874	96 538
Fastighetsskötsel och förvaltning	394 289	387 692
Förvaltn kostn teknisk	10 000	10 000
Styrelsearvoden	70 000	69 998
Ersättningar till revisor	25 375	25 538
Medlemsavgifter	5 773	5 681
Övriga fastighetskostnader	4 248	4 722
Värme	773 799	605 065
	3 905 406	3 837 396

Not 7 Övriga kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Telekommunikation	0	8 638
Datakommunikation	22 047	21 407
Kostnader för bevakning och larm	4 331	4 530
Konsultarvoden	24 950	28 166
Bankkostnader	5 320	5 853
Övriga kostnader	5 101	8 486
	61 749	77 080

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Avskrivning byggnader ursp komp	2 373 937	2 346 200
Avskrivning utbytta komp	61 225	61 197
Avskrivn på nya komponenter	291 321	228 044
Avskrivningar på maskiner och inventarier	20 668	28 419
Avskrivningar på markanläggningar	11 666	13 875
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	46 225	0
	2 805 042	2 677 735

Not 9

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier		
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	0	570 012
	0	570 012

Vid ombyggnad av undercentral har fyra värmepumpar, elpanna och ack-tankar demonterats och skrotats.

Not 10 Byggnader och mark
Byggnad med tomträtt

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 558 855	112 912 140
Inköp	0	2 431 250
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 784 535
Omklassificeringar	278 627	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 837 482	111 558 855
Ingående avskrivningar	-22 660 807	-23 226 014
Försäljningar/utrangeringar	0	3 214 523
Omklassificeringar	-278 627	0
Årets avskrivningar	-2 738 148	-2 649 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 677 582	-22 660 807
Utgående redovisat värde	86 159 900	88 898 048
Taxeringsvärden byggnader	106 261 000	94 162 000
Taxeringsvärden mark	87 000 000	96 000 000
	193 261 000	190 162 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 216	219 002
Inköp	0	46 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 216	265 216
Ingående avskrivningar	-205 393	-184 725
Årets avskrivningar	-9 242	-20 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 635	-205 393
Utgående redovisat värde	50 581	59 823

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 751	38 751
Inköp	231 125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 876	38 751
Ingående avskrivningar	-38 751	-31 000
Årets avskrivningar	-57 651	-7 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 402	-38 751
Utgående redovisat värde	173 474	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	74 829	72 460
Tomträttsavgäld	220 075	201 550
Förutbetalt bredbandsabonnemang	15 099	14 960
Förvaltningsuppdrag	45 279	98 461
Övriga förutbetalda kostnader	21 852	20 649
Upplupen intäkt el	105 949	97 797
Förutbetald snöröjning	19 200	15 312
Förutbetalda räntekostnader	12 787	8 252
	515 070	529 441

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,65	2027-01-30	6 886 412	0
Stadshypotek	2,76	2028-04-30	6 490 000	0
Stadshypotek	2,61	2027-06-01	5 154 000	0
Stadshypotek	2,74	2028-09-30	4 200 000	0
			22 730 412	0

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Beräknad amortering nästkommande räkenskapsår			365 600	730 600
SBAB	4,10	2025-01-20	0	498 750
SBAB	3,78	2025-02-14	0	1 163 750
SBAB	3,78	2025-02-14	0	2 275 707
Stadshypotek	4,07	2025-04-30	0	6 490 000
Stadshypotek	1,15	2025-09-30	0	6 000 000
Stadshypotek	2,84	2025-06-01	0	5 154 000
Stadshypotek	2,44	2026-03-02	2 400 000	2 400 000
SBAB	1,00	2025-02-14	0	798 000
SBAB	0,90	2025-02-14	0	2 597 555
SBAB	1,29	2025-08-18	0	9 033 180
Stadshypotek	2,37	2026-09-01	9 033 180	0
			11 798 780	37 141 542

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristiga lån. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om inte kreditgivaren eller föreningen säger upp lånen. Årets kortfristiga del består av 11 433 180 kr som ska omförhandlas samt av amortering 365 600 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	21 994	21 994
Upplupna räntekostnader	107 101	87 899
Förutbetalda hyror och avgifter	617 740	609 140
El	94 882	113 515
Sophämtning	25 619	24 905
Beräknat revisionsarvode	26 250	25 000
Vatten	52 035	44 827
Värme	71 936	40 086
Övriga upplupna kostnader	0	1 371
	1 087 557	1 038 737

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000
	52 000 000	52 000 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att lämna månadsavgiften oförändrad 2026.
Föreningen har bytt teknisk förvaltare från 26-01-01 till Allgranth Fastighetsförvaltning.
Styrelsen planerar att amortera extra och därmed sänka belåningsgraden i föreningen.
Ytterligare fönster planeras att renoveras under våren 2026.
Låssystemet moderniseras under kvartal 1.
Styrelsen planerar att utreda de utanpåliggande balkongerna i A- och B-husen och ta fram en åtgärdsplan.
Stadsdelsförvaltningen har aviserat att man i förtid vill säga upp avtalet som löper fram till 2028-12-31 för de tre hyresrätterna. Förhandlingar pågår kvartal 1, 2026. Föreningens avsikt är i så fall att sälja dem som bostadsrätter.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-08

Årsta, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Wikman
Ordförande

Anna Lackman

Jörgen Danielsson

Kim Ehrnsten

Maria Hoflund

Sonny Andersson

Alexander Landborn

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574930683

Dokument

769604-3152 BRF Årsta Gård för 20250101-20251231
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-04-09 13:25:24 CEST (+0200) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2026-04-14 09:20:48 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Anders Wikman (AW)
awikman1967@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN ANDERS WIKMAN"
Signerade 2026-04-09 15:24:47 CEST (+0200)

Anna Lackman (AL1)
anna123.lackman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Lackman"
Signerade 2026-04-09 14:18:38 CEST (+0200)

Jörgen Danielsson (JD)
jorgen6309@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL
JÖRGEN DANIELSSON"
Signerade 2026-04-09 15:26:57 CEST (+0200)

Kim Ehrnsten (KE)
kim.ehrnsten@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM
EHRNSTEN"
Signerade 2026-04-12 15:38:06 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574930683

Maria Hoflund (MH)
mariahoflund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Johanna Hoflund"
Signerade 2026-04-09 21:40:19 CEST (+0200)

Sonny Andersson (SA)
sonny@functionsports.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SONNY ANDERSSON"
Signerade 2026-04-09 19:46:09 CEST (+0200)

Alexander Landborn (AL2)
alexander.landborn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexander Landborn"
Signerade 2026-04-14 08:27:38 CEST (+0200)

Peter Lindqvist (PL)
Borev Revision AB
peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Peter Lindkvist"
Signerade 2026-04-14 09:20:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig paperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Gård, org.nr 769604-3152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsta Gård för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årsta Gård för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 09:19

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 14.04.2026 09:18

DOCUMENT ID:

BJkwcPj3Wg

ENVELOPE ID:

ryA8cDi2-g-BJkwcPj3Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Årsta Gård -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d1bc49fbdad399c66b38691b9ec81ad7f343cb0f3258fc5
7713cbd032c5686e71aceb3091a5d5dd179a464f506ec2
f94e80f5fbf889a4f8638787294814e5883

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	14.04.2026 09:19	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	14.04.2026 09:19	Low	IP: 81.230.112.101

* 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

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