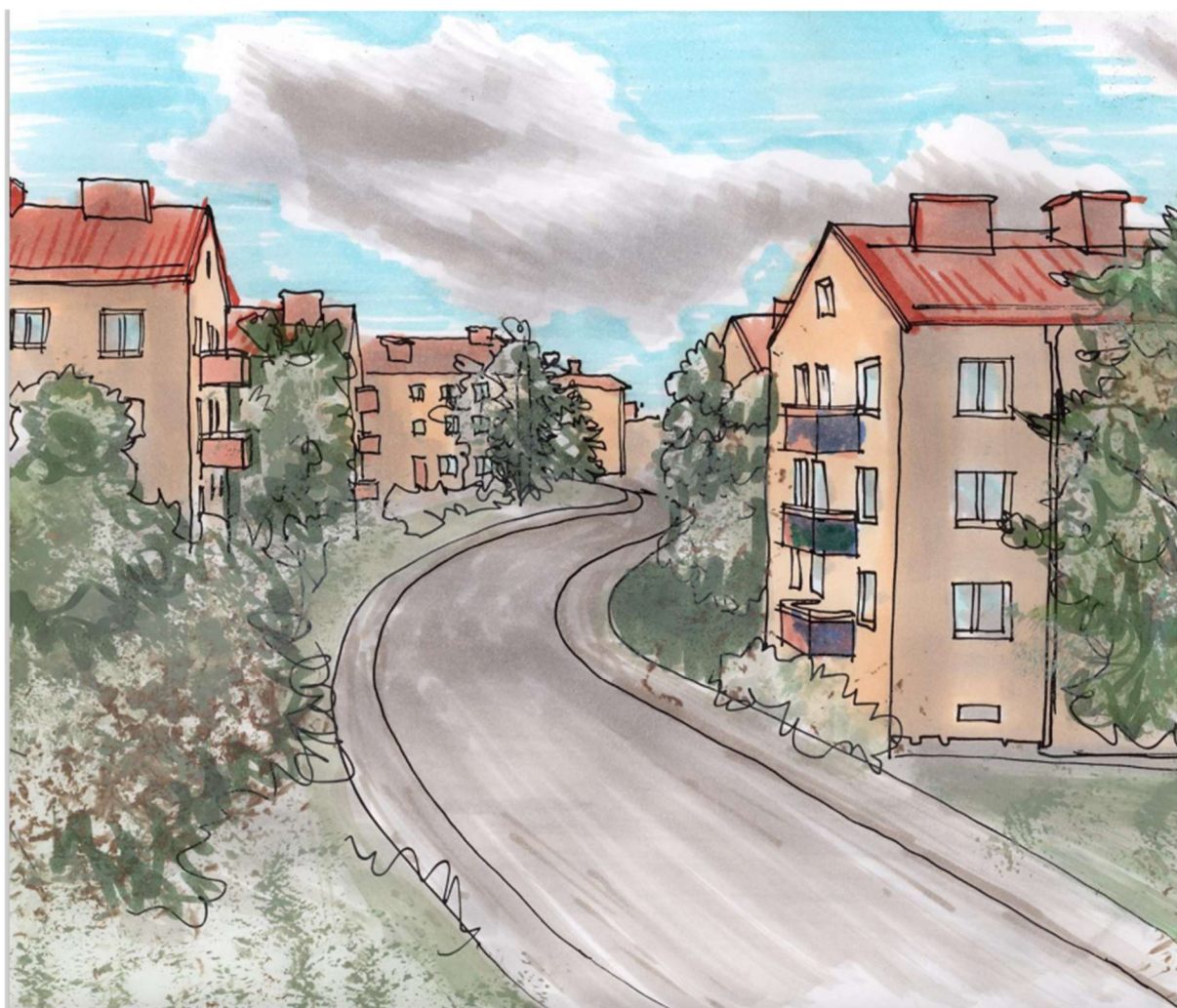


ÅRSREDOVISNING

2024 -2025

Brf Årstaterrassen
702002-1775



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årstaterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 6 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Upplysning vid förlust | s. 7 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 9 |
| Balansräkning | s. 10 |
| Kassaflödesanalys | s. 12 |
| Noter | s. 13 |
| Underskrifter | s. 20 |

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 Årsta (Stockholms Kommun).

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Rottnen 1-3, Slätbaken 1-6, Sommen 1-8 och 10-14, Vindomen 1-2, Örlen 1-3, Yxningen 1-4 samt Noen 1-3 i Stockholms stad. Tomträttsavtalet gäller till 2033-06-30.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum med kokvrå

5 st 1 rum och kök

251 st 1 rum och kök + matrum

142 st 2 rum och kök + matrum

12 st 3 rum och kök + matrum

1 st 4 rum och kök + matrum

Föreningen har 423 bostadsrätter om totalt 20 065 kvm och 33 lokaler om 851 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheterna är försäkrade hos Protector försäkring Sverige Filial. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Helena Hertéus | Ordförande |
| Hans Åke Benny Melin | Vice ordförande |
| Daniel Kacperczyk | Sekreterare |
| Anders Östberg | Ledamot |
| Nils Anders Edmund Lillieqvist | Ledamot |
| Anita Dolmark | Suppleant |
| Lars Patrik Laestadius | Suppleant |
| Mahyar Ghandian | Suppleant |
| Paulina Christina Nordström | Suppleant |

Valberedning

Desiré Dannberg sammankallande
Elisabet Blomberg
Annika Frisén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Revisorer

| | | |
|---------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Stefan Rolf Christian Davidsson | Revisor | Internrevisor |
| Torbjörn Larsson | Auktoriserad revisor | Azets Revision & Rådgivning AB |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

1989-1991 ● Omfattande underhåll: Isolering, byte fönster, byte toaletter, kök, el-stammar mm.

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Teknisk förvaltning | Driftia |
| Trappstäd | Clean Day |
| Trädgårdsskötsel, snöröjning | JG Trädgårdsentreprenad |

Övrig verksamhetsinformation

Översikt

Styrelsen för Brf Årstaterrassen lämnar här en sammanfattande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 1 september 2024 – 31 augusti 2025. Året har präglats av fortsatt fokus på långsiktig förvaltning, kostnadskontroll, fastighetens tekniska status samt gemenskap och trivsel i föreningen.

Händelser under året

Föreningsdagar och gemenskap

Under året genomfördes två föreningsdagar, vilka bidrog till ökad trivsel, möjlighet till dialog mellan styrelse och medlemmar samt gemensamt arbete med våra utemiljöer. Styrelsen ser dessa aktiviteter som viktiga för ett välfungerande och tryggt boende.

Stamspolning

Stamspolning av samtliga fastigheter genomfördes under året, inga akuta åtgärdsbehov upptäcktes. Det finns ett antal anmärkningar i vissa lägenheter som behöver åtgärdas av lägenhetsinnehavaren. Sammantaget är fastigheternas VA-system i bra skick, vilket bedöms minska risken för framtida vattenskador och oväntade kostnader.

Laddstolpar

Styrelsen har under 2025 aktivitet arbetat med att få det befintliga elbilsladdning/motorvärmare systemet att fungera i enlighet med systemets utlovade funktioner/prestanda, med ett bra resultat. Det har tecknats ett underhållsavtal, som medför att systemet nu övertid kan fungera som avsett.

Styrelsen noterar att antal elbilar ökat. Varför styrelsen har startat ett strategiarbete för bättre tillgänglighet/funktion av elbilsladdning, främst avseende kapacitet och funktion.

Avgiftshöjning

Mot bakgrund av ökade kostnader, främst kopplade till räntor, tomträttsavgäld och taxebundna kostnader, genomfördes en avgiftshöjning den 1 juli med 10%. Beslutet fattades för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och möjlighet att möta framtida underhållsbehov.

Översyn av kostnader

Styrelsen har under året genomfört en grundlig översyn av föreningens kostnader. Detta har lett till:

- minskade förvaltningskostnader
- lägre personalkostnader
- minskade kostnader för juridik, inkasso och extra debiteringar

Arbetet med kostnadskontroll är löpande och prioriterat.

Tak – inledande översyn

Föreningen har under året påbörjat en teknisk översyn av taken som ett led i den långsiktiga underhållsplaneringen. Detta arbete fortsätter kommande år och syftar till att i god tid planera eventuella framtida åtgärder.

Förberedelser för nya regler om källsortering

Styrelsen har inlett arbetet med att anamma de nya reglerna för källsortering som börjar gälla från januari 2027. Arbetet sker stegvis och omfattar dialog med entreprenörer samt översyn av befintliga miljöutrymmen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomisk sammanställning – i korthet

Intäkter:

Föreningens totala rörelseintäkter uppgick till cirka 20,3 Mkr, en ökning med cirka 9 % jämfört med föregående år.

De största intäktsökningarna:

- Årsavgifter bostäder: +11 % (kopplat till avgiftshöjning)
- Hyresintäkter p-platser: +14 %
- Hyresintäkter lokaler: +8 %

Detta visar på stabila och förutsägbara intäkter.

Största kostnadsökningar under året:

De mest betydande kostnadsökningarna var:

1. Reparationer - ökade från ca 0,9 Mkr till 1,8 Mkr. Ökningen kopplat till framför allt följande:

- VA-arbeten
- vattenskador och försäkringsärenden
- åtgärder inför framtida underhåll

2. Taxebundna kostnader (+7 %)

- Vatten: +21 %
- Sophämtning: +16 %
- Fjärrvärme: +2 %

3. Tomträttsavgäld

Ökade med ca 12 %, vilket är en av föreningens största enskilda kostnadsposter.

4. Räntekostnader

Låneräntor ökade med ca 15 %, vilket fortsatt påverkar resultatet negativt. Under året har amorteringen uppgått till 1,583 Mkr.

Områden där föreningen sparat kostnader

Styrelsens kostnadsöversyn har gett tydliga resultat:

- Personalkostnader: –60 %, lägre styrelsearvoden och minskade lönekostnader
- Förvaltningskostnader: –14 %, framför allt de juridiska kostnaderna
- Snöskottning, gårdsskötsel och planteringar: lägre kostnader jämfört med föregående år

Försäkringar

Styrelsen har förhandlat fram en lägre premie på 0,151 Mkr för året 2025/2026, vilket inte riktigt har slagit igenom då vi har haft ökade skadeärenden.

Resultat

Resultat före avskrivningar: ca +1,2 Mkr

Årets resultat efter avskrivningar och räntor: ca –2,9 Mkr

Det negativa resultatet förklaras främst av:

- höga avskrivningar (planmässiga och oförändrade)
- ökade räntekostnader

- ökade kostnader för reparationer och taxor

Styrelsen bedömer trots detta att föreningens ekonomi är under kontroll, med stabila intäkter och tydlig plan för långsiktig förvaltning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-09-01 med 10% och 2025-07-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Framåtblick

Under kommande år kommer styrelsen att fortsätta:

- arbetet med taköversyn och långsiktig underhållsplan
- OVK kommer att genomföras
- kostnadskontroll och uppföljning av avtal
- förberedelser inför nya krav på källsortering
- stärka dialogen med medlemmarna och utveckla föreningslivet genom husvärdar.
- Utveckla det befintliga elbilsladdning systemet inkl. laddstolpar för att hantera fler el och hybridbilar

Styrelsen ser goda förutsättningar för ett fortsatt hållbart och välskött boende i Brf Årstaterrassen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 536 st. Tillkommande medlemmar under året var 66 och avgående medlemmar under året var 70. Vid räkenskapsårets slut fanns det 532 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 53 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning | 20 092 854 | 18 325 212 | 18 200 869 | - |
| Resultat efter fin. poster | -2 909 588 | -2 747 951 | -4 288 633 | 1 447 735 |
| Soliditet (%) | 36 | 37 | 38 | - |
| Yttre fond | 37 182 519 | 32 457 382 | 32 668 493 | 32 340 191 |
| Taxeringsvärde | 733 436 000 | 716 681 000 | 716 681 000 | 716 681 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 920 | 839 | 839 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,1 | 91,1 | 92,2 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 674 | 3 753 | 3 846 | 3 991 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 3 535 | 3 611 | 3 689 | 3 828 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 78 | 78 | 130 | 319 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 31 | 29 | 38 | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 193 | 189 | 164 | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 74 | 59 | 59 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 298 | 277 | 261 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,83 | 3,19 | 2,02 | 0,74 |
| Räntekänslighet (%) | 3,99 | 4,47 | 4,58 | - |

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.

Uppllysning vid förlust

De höga räntekostnaderna, tomträttsgälden och vattenskador har ökat markant även om avgiftshöjningen gjordes 250701 så har den inte hunnit slå igenom och effekten av den höjningen har skett efter räkenskapsåret.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-08-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-08-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 396 233 | - | - | 396 233 |
| Upplåtelseavgifter | 2 696 139 | - | - | 2 696 139 |
| Fond, yttre underhåll | 32 457 382 | - | 4 725 137 | 37 182 519 |
| Balanserat resultat | 14 337 477 | -2 747 951 | -4 725 137 | 6 864 389 |
| Årets resultat | -2 747 951 | 2 747 951 | -2 909 588 | -2 909 588 |
| Eget kapital | 47 139 280 | 0 | -2 909 588 | 44 229 692 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 6 864 389 |
| Årets resultat | -2 909 588 |
| Totalt | 3 954 801 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 5 016 250 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -460 073 |
| Balanseras i ny räkning | -601 376 |
| | 3 954 801 |

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

Resultaträkning

| 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI | NOT | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 20 092 854 | 18 325 212 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 160 602 | 167 381 |
| Summa rörelseintäkter | | 20 253 456 | 18 492 593 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -15 277 242 | -13 388 819 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -627 244 | -831 715 |
| Personalkostnader | 10 | -317 516 | -500 679 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -4 083 775 | -4 076 544 |
| Summa rörelsekostnader | | -20 305 777 | -18 797 757 |
| RÖRELSERESULTAT | | -52 322 | -305 164 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 764 | 2 136 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -2 859 031 | -2 444 923 |
| Summa finansiella poster | | -2 857 267 | -2 442 787 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 909 588 | -2 747 951 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 909 588 | -2 747 951 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad | 12, 18 | 118 482 843 | 122 559 387 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 54 769 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 118 537 612 | 122 559 387 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 118 537 612 | 122 559 387 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 94 863 | 30 213 |
| Övriga fordringar | 14 | 2 045 681 | 1 941 637 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 1 770 027 | 1 694 264 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 910 570 | 3 666 114 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 19 | 33 181 | 31 783 |
| Summa kassa och bank | | 33 181 | 31 783 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 943 751 | 3 697 898 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 122 481 363 | 126 257 284 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 092 372 | 3 092 372 |
| Fond för yttre underhåll | | 37 182 519 | 32 457 382 |
| Summa bundet eget kapital | | 40 274 891 | 35 549 754 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 6 864 389 | 14 337 477 |
| Årets resultat | | -2 909 588 | -2 747 951 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 954 801 | 11 589 526 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 44 229 692 | 47 139 280 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 47 514 310 | 50 693 589 |
| Summa långfristiga skulder | | 47 514 310 | 50 693 589 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 26 210 943 | 24 614 677 |
| Leverantörsskulder | | 1 314 178 | 1 027 920 |
| Skatteskulder | | 93 870 | 73 563 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 27 161 | 113 240 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 3 091 209 | 2 595 015 |
| Summa kortfristiga skulder | | 30 737 361 | 28 424 415 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 122 481 363 | 126 257 284 |

Kassaflödesanalys

| 1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -52 322 | -305 164 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 4 083 775 | 4 076 544 |
| | 4 031 453 | 3 771 380 |
| Erhållen ränta | 1 764 | 2 136 |
| Erlagd ränta | -2 794 225 | -2 475 990 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 238 993 | 1 297 526 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -203 780 | -37 879 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 651 874 | -131 984 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 687 086 | 1 127 664 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -62 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -62 000 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -1 583 013 | -1 852 769 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 583 013 | -1 852 769 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 42 073 | -725 105 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 968 035 | 2 693 140 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 010 108 | 1 968 035 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årstaterrassen 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|----------------------------------|--------|
| Byggnad | 1,67 % |
| Värmekulvert | 2% |
| Stuprör och hängrönnor | 3,33% |
| Balkongreovering | 2% |
| Fönster | 2% |
| Entréparti aluminium | 3.33% |
| Taktegel pannor inkl papp | 2,860% |
| Fasader inkl isolering o målning | 1,667% |
| Stammar o ledningsnät för avlopp | 2,5% |
| Utrustning tvättstugor | 6,667% |
| Wallpad | 10% |
| Övrigt | 2% |
| Maskiner och inventarier | 20% |
| Inventarier 2015-2016 | 20% |
| Inventarier 2016-2017 | 20% |
| Inventarier 2017-2018 | 20% |
| Tvättmaskin | 20% |

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel är omklassificerat till not 14 övriga fordringar.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 15 254 676 | 13 640 028 |
| Hysesintäkter, lokaler | 861 090 | 778 421 |
| Hysesintäkter, p-platser | 525 110 | 448 986 |
| Intäktsreduktion | 0 | -410 |
| El | 1 920 | 2 880 |
| Övriga intäkter | 233 685 | 241 099 |
| Värme | 3 216 373 | 3 214 208 |
| Summa | 20 092 854 | 18 325 212 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | 8 | 1 |
| Elprisstöd | 0 | 115 102 |
| Övriga intäkter | 8 900 | 14 906 |
| Försäkringsersättning | 96 799 | 75 491 |
| Övriga rörelseintäkter | 54 895 | -38 119 |
| Summa | 160 602 | 167 381 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 335 470 | 332 716 |
| Besiktning och service | 249 342 | 159 215 |
| Städning | 452 900 | 453 026 |
| Övrigt | 355 941 | 410 995 |
| Trädgårdsarbete | 16 949 | 14 000 |
| Snöskottning | 127 970 | 162 699 |
| Summa | 1 538 572 | 1 532 651 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Bostäder | 92 215 | 14 413 |
| Bostäder VVS | 1 375 | 11 245 |
| Tvättstuga | 70 028 | 61 431 |
| Trapphus/port/entr | 114 746 | 0 |
| Källarutrymmen | 2 375 | 0 |
| Soprum/miljöanläggning | 0 | 35 709 |
| Dörrar och lås/porttele | 38 001 | 103 704 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 42 340 | 0 |
| Vatten och rör | 987 586 | 271 389 |
| Värme | 41 551 | 34 029 |
| Ventilation | 8 875 | 13 340 |
| El | 89 468 | 110 080 |
| Tak | 108 329 | 77 378 |
| Fasader | 3 488 | 0 |
| Fönster | 0 | 20 883 |
| Balkonger | 2 375 | 0 |
| Gård/markytor | 39 315 | 109 188 |
| Garage och p-platser | 1 300 | 6 209 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 150 515 | 58 290 |
| Temp. rep und eller projekt | 1 375 | 0 |
| Summa | 1 795 257 | 927 286 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Trapphus/port/entré | 141 450 | 287 800 |
| Vatten och rör | 317 206 | 0 |
| El | 1 417 | 0 |
| Balkonger | 0 | 1 288 |
| Gård/markytor | 0 | 2 025 |
| Summa | 460 073 | 291 113 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 643 047 | 607 393 |
| Uppvärmning | 4 019 939 | 3 938 623 |
| Vatten | 1 549 089 | 1 228 968 |
| Sophämtning | 431 594 | 386 738 |
| Summa | 6 643 669 | 6 161 722 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 812 439 | 855 113 |
| Övrigt | 55 014 | 23 908 |
| Självrisker | 71 820 | 56 589 |
| Tomträttsavgälder | 2 805 997 | 2 464 741 |
| Kabel-TV | 106 389 | 102 492 |
| Bredband | 194 400 | 194 400 |
| Arvode teknisk förvaltning | 0 | 22 505 |
| Fastighetsskatt | 793 612 | 756 300 |
| Summa | 4 839 671 | 4 476 048 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 17 641 | 11 142 |
| Övriga förvaltningskostnader | 163 865 | 275 818 |
| Juridiska kostnader | 23 815 | 134 189 |
| Revisionsarvoden | 56 250 | 63 780 |
| Ekonomisk förvaltning | 360 860 | 331 251 |
| Konsultkostnader | 4 813 | 15 535 |
| Summa | 627 244 | 831 715 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 207 026 | 323 263 |
| Övriga arvoden | 2 835 | 0 |
| Löner, arbetare | 42 525 | 78 280 |
| Sociala avgifter | 65 130 | 99 136 |
| Summa | 317 516 | 500 679 |

Föreningen har i medeltalet under året haft 0 anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader | 0 | 5 709 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 854 930 | 2 432 521 |
| Övriga räntekostnader | 4 101 | 6 693 |
| Summa | 2 859 031 | 2 444 923 |

| NOT 12, BYGGNAD | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 198 083 619 | 198 083 619 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 198 083 619 | 198 083 619 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -75 524 232 | -71 447 688 |
| Årets avskrivning | -4 076 544 | -4 076 544 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -79 600 766 | -75 524 232 |
| Utgående restvärde enligt plan | 118 482 843 | 122 559 387 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 403 635 000 | 349 785 000 |
| Taxeringsvärde mark | 329 801 000 | 366 896 000 |
| Summa | 733 436 000 | 716 681 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 1 645 926 | 1 645 926 |
| Årets inköp | 62 000 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 707 926 | 1 645 926 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 645 926 | -1 645 926 |
| Årets avskrivning | -7 231 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 653 157 | -1 645 926 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 54 769 | 0 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 68 753 | 5 386 |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 976 928 | 1 936 251 |
| Summa | 2 045 681 | 1 941 637 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 89 121 | 88 642 |
| Fastighetsskötsel | 27 736 | 26 912 |
| Städning | 37 582 | 38 607 |
| Försäkringspremier | 463 253 | 580 811 |
| Kabel-TV | 8 550 | 8 541 |
| Tomträtt | 1 005 757 | 904 479 |
| Bredband | 16 200 | 16 200 |
| Förvaltning | 121 828 | 30 072 |
| Summa | 1 770 027 | 1 694 264 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-08-31 | SKULD 2025-08-31 | SKULD 2024-08-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2025-10-13 | 2,83 % | 24 036 337 | 24 036 337 |
| SBAB | 2027-09-15 | 4,33 % | 17 100 639 | 17 889 637 |
| SBAB | 2028-09-15 | 4,31 % | 16 128 949 | 16 922 964 |
| SBAB | 2027-05-19 | 4,06 % | 16 459 328 | 16 459 328 |
| Summa | | | 73 725 253 | 75 308 266 |
| Varav kortfristig del | | | 26 210 943 | 24 614 677 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 852 223 kr. Den årliga planenliga amorteringen för nästa år uppgår till 2 174 606 kr (beloppet är inkluderat i kortfristig del av skulden i tabellen ovan).

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 129 810 | 65 946 |
| El | 50 540 | 28 371 |
| Uppvärmning | 150 488 | 153 536 |
| Utgiftsräntor | 464 504 | 399 698 |
| Vatten | 292 495 | 191 130 |
| Löner | 201 985 | 88 620 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 769 497 | 1 635 824 |
| Beräknat revisionsarvode | 31 890 | 31 890 |
| Summa | 3 091 209 | 2 595 015 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 177 604 750 | 177 604 750 |

NOT 19, KASSA OCH BANK

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--------------|---------------|---------------|
| SBAB 630-5 | 45 359 | 43 961 |
| Valutakonto | -12 178 | -12 178 |
| Summa | 33 181 | 31 783 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En extra föreningsstämma hölls den 13 november 2025 för att välja in en ny extern revisor, Azets Revision och Rådgivning AB, därmed entledigaste KPMG från sitt uppdrag.

Underskrifter

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

Årsta (Stockholms Kommun)

Anders Östberg
Ledamot

Daniel Kacperczyk
Sekreterare

Hans Åke Benny Melin
Vice ordförande

Helena Hertéus
Ordförande

Nils Anders Edmund Lillieqvist
Ledamot

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

Internrevisor
Stefan Rolf Christian Davidsson
Revisor

Azets Revision & Rådgivning AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.02.2026 13:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.02.2026 11:37

DOCUMENT ID:

BJ-VJ2Ctv-g

ENVELOPE ID:

SyV1nRKPWx-BJ-VJ2Ctv-g

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Årstaterrassen, 702002-1775 -
Årsredovisning 2025.pdf

22 pages

SHA-512:

0f9ba94d37e166ec041a5a9e0126e8ac8e4d7bdde615bb
80db6224bbae86cee5157474c49860b78b6e7985899
db98ecd0cf257934cc73ad14e3f76a26b8d31

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. HELENA HERTÉUS helena.herteus@gmail.com |  Signed Authenticated | 11.02.2026 12:10 11.02.2026 12:08 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.194.221.239 |
| 2. Nils Anders Edmund Lillieqvist anders.lillieqvist@hotmail.com |  Signed Authenticated | 11.02.2026 12:15 11.02.2026 12:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 193.181.248.212 |
| 3. HANS ÅKE BENNY MELIN bemmpa@hotmail.com |  Signed Authenticated | 11.02.2026 12:17 11.02.2026 12:16 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.74.21 |
| 4. ANDERS ÖSTBERG andersostbe@gmail.com |  Signed Authenticated | 11.02.2026 12:27 11.02.2026 12:02 | eID Low | Swedish BankID IP: 45.141.109.137 |
| 5. Daniel Kacperczyk daniel.kacperczyk@gmail.com |  Signed Authenticated | 11.02.2026 13:20 11.02.2026 13:20 | eID Low | Swedish BankID IP: 45.141.109.115 |
| 6. STEFAN DAVIDSSON stefan.davidsson@outlook.com |  Signed Authenticated | 11.02.2026 13:28 11.02.2026 13:22 | eID Low | Swedish BankID IP: 193.181.248.190 |
| 7. SVEN TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com |  Signed Authenticated | 11.02.2026 13:45 11.02.2026 13:44 | eID Low | Swedish BankID IP: 208.56.29.147 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årstaterassen, org.nr 702002-1775.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årstaterassen för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årstaterassen för räkenskapsåret 2024-09-01 till 2025-08-31 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 försummelse 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.

Årsta den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Stefan Davidsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.02.2026 13:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.02.2026 11:37

DOCUMENT ID:

Sy7VknCYDbI

ENVELOPE ID:

Bke4J3Atw-g-Sy7VknCYDbI

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Årstaterassen.pdf

2 pages

SHA-512:

df4638593d29bc8e77fd95937592b2c50d9c3fd1c3c78a
d4e75e46539b8108d63d13d9ccdf446b8bd27caa2b5c7
be3dbd0b595e2771469b8aa851ad06fe8ee0c

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. STEFAN DAVIDSSON | Signed | 11.02.2026 13:42 | eID | Swedish BankID |
| stefan.davidsson@outlook.com | Authenticated | 11.02.2026 13:34 | Low | IP: 193.181.248.190 |
| 2. SVEN TORBJÖRN LARSSON | Signed | 11.02.2026 13:43 | eID | Swedish BankID |
| torbjorn.larsson@azets.com | Authenticated | 11.02.2026 13:43 | Low | IP: 208.56.29.147 |

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

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