

Årsredovisning för

Brf Årstaäng

769601-8774

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Årstaäng, 769601-8774 får härmed avge årsredovisning för 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelser får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Årsta. Föreningen innehar tomträtt och har en aktuell underhållsplan.

Styrelsesammansättning

Styrelseordförande

Stefan Michelsson

Ordinarie ledamöter

Magnus Nordin
Catharina Djerf
Oliver Noller
Tobias Gustafsson

Suppleanter

Isak Levin
Christina Olsson

Revisor

Christian Kromnér

Valberedning

Lise Hansen
Åsa Michelsson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, hanterats av FF Fastighetsservice.

Vid verksamhetsårets utgång var medlemsantalet 51, fördelade på 36 lägenheter. Styrelsen har beviljat fyra lägenhetsöverlåtelser under året samt en andrahandsupplåtelse.

Sammanträden

Under bokföringsåret har nio protokollförda styrelsesammanträden hållits samt ett strategimöte. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27 och extrastämma hölls 2025-09-17.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde via Söderberg & Partners AB; Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I föreningens försäkring ingår även bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lagen 5

Adress: Åmänningevägen 19-23

Byggår: 2004

Taxeringsvärde: 89 000 000 kronor varav byggnadsvärde 51 000 000 kronor.

Total boyta: 2 130 m²

Fastighetens areal: 2 722m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 16 stycken

3 rum och kök: 13 stycken

4 rum och kök: 7 stycken

P-anläggning

P-platser: 25 stycken i gemensamhetsanläggning. Varav 4 stycken är laddplatser.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Avgiftshöjning med 3 % från 2025-03-01.

Underhållsarbeten och övriga aktiviteter under 2025:

- Byte av armaturer och lampor på parkeringen till LED
- Byte av de båda tvättmaskinerna i tvättstugan
- Byte av internet och TV-leverantör
- Haft städdag på våren och hösten
- Kapat grenarna på vårt stora gårdsträd
- Bytt till Digitala parkeringstillstånd

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Avgiftshöjning med 4 % från 2026-01-01.

- Utredning av trasig laddstolpe

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 333 939	2 277 392	2 068 183	2 051 816
Resultat efter finansiella poster	-778 279	-687 347	-794 291	-624 332
Totala intäkter, kr/kvm*	1 115	1 096	933	
Soliditet, %	70,1	70,3	69,9	70,2
Balansomslutning	67 336 771	68 252 114	69 621 826	70 485 724
Årsavgift per kvm uppl. med bostadsrätt	1 016	990	900	900
Årsavgifter/totala intäkter %*	91	97	91	91
Skuldsättning	9 185	9 213	9 570	9 598
Skuldsättning bostadsrättsyta*	9 185	9 213	9 570	9 598
Energikostnad*	271	227	228	
Sparande per kvm*	-119	-74	-113	
Räntekänslighet*	9	9	11	11

Upplysning om resultatet

Från 2026-01-01 är årsavgifterna höjda med 4 % för att förbättra det negativa resultatet.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

(*Nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 året enligt ÅRL)

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Balansomslutning: Summan av föreningens tillgångar eller skulder i balansräkningen

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Eget kapital

	<i>Upplåtelseavg./ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	48 410 000	2 709 122	-2 419 878	-691 343
Resultat disp enligt stämmobeslut			-691 343	691 343
Fonddisponl årsstämmobeslut		148 700	-148 699	
Årets resultat				-778 279
Belopp vid årets slut	48 410 000	2 857 822	-3 259 920	-778 279

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 259 920
årets resultat	-778 279
Totalt	-4 038 199
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	239 000
uttag yttre fond	-107 483
balanseras i ny räkning	-4 169 716
Summa	-4 038 199

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	2 333 939	2 277 392
Övriga rörelseintäkter		40 187	56 296
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 374 126	2 333 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 668 119	-1 488 966
Övriga externa kostnader		-346 454	-305 837
Personalkostnader	3	-73 967	-48 106
Avskrivningar		-525 188	-525 188
Summa rörelsekostnader		-2 613 728	-2 368 097
Rörelseresultat		-239 602	-34 409
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 489	19 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 166	-672 224
Summa finansiella poster		-538 677	-652 938
Resultat efter finansiella poster		-778 279	-687 347
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-778 279	-687 347
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-3 996
Årets resultat		-778 279	-691 343

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	65 406 293	65 894 400
Inventarier, verktyg och installationer	5	389 284	426 365
Summa materiella anläggningstillgångar		65 795 577	66 320 765
Summa anläggningstillgångar		65 795 577	66 320 765
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	61 979
Övriga fordringar		33 719	112 142
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		-	517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218 384	211 060
Summa kortfristiga fordringar		252 103	385 698
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 289 091	1 545 651
Summa kassa och bank		1 289 091	1 545 651
Summa omsättningstillgångar		1 541 194	1 931 349
SUMMA TILLGÅNGAR		67 336 771	68 252 114

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 728 000	38 728 000
Upplåtelseavgifter		9 682 000	9 682 000
Fond fastighetsunderhåll		2 857 822	2 709 122
Summa bundet eget kapital		51 267 822	51 119 122
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 259 920	-2 419 878
Årets resultat		-778 279	-691 343
Summa fritt eget kapital		-4 038 199	-3 111 221
Summa eget kapital		47 229 623	48 007 901
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	8 214 000	8 274 000
Summa långfristiga skulder		8 214 000	8 274 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	11 350 000	11 350 000
Leverantörsskulder		78 292	196 639
Skatteskulder		120 744	115 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	344 112	307 690
Summa kortfristiga skulder		11 893 148	11 970 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 336 771	68 252 114

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-778 279	-687 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	525 188	525 188
	-253 091	-162 159
Betald skatt		-3 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-253 091	-166 155
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	133 594	-106 073
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-77 063	81 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-196 560	-190 598
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-60 000	-760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-760 000
Årets kassaflöde	-256 560	-950 598
Likvida medel vid årets början	1 545 651	2 496 249
Likvida medel vid årets slut	1 289 091	1 545 651

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier, verktyg och installationer	10
-Byte av fjärrvärmesystem	20

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Hysesintäkter p-plats	168 145	168 570
Årsavgifter bostäder	2 164 902	2 108 779
Förseningsavgift	900	120
Öresutjämning	-8	-77
Summa	2 333 939	2 277 392

I årsavgiften ingår vatten, värme, Kabel-TV och bredband.

Not 2 Driftskostnader

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsskötsel	66 427	63 994
Städning	55 387	56 456
Serviceavtal	10 288	9 660
Hiss.service	165 802	23 420
Reparation & Underhåll	93 419	73 256
Markytor, övr	21 188	72 677
El	84 429	81 755
Värme	333 411	338 441
Vatten	159 289	63 681
Sophantering	82 976	71 037
Snöröjning	55 625	139 062
Övriga driftskostnader	16 178	5 393
Försäkringspremie	96 549	58 394
Tomträttsavgälder	346 800	310 900
Kabel-TV	18 287	63 636

Fastighetsskatt	62 064	57 204
Summa	1 668 119	1 488 966

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	57 300	37 679
Summa	57 300	37 679
Sociala kostnader	16 667	10 427
Summa	73 967	48 106

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71 830 000	71 830 000
	71 830 000	71 830 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 935 600	-5 447 493
-Årets avskrivning enligt plan	-488 107	-488 107
	-6 423 707	-5 935 600
Redovisat värde vid årets slut	65 406 293	65 894 400
Bokfört värde byggnad	65 406 293	65 894 400

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	553 930	553 930
Vid årets slut	553 930	553 930
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-127 565	-90 484
-Årets avskrivning enligt plan	-37 081	-37 081
Vid årets slut	-164 646	-127 565
Redovisat värde vid årets slut	389 284	426 365

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Swedbank Hypotek 2659092247	2026-02-28	2,36%	6 380 000	6 380 000
Swedbank Hypotek 2659092528	2027-08-25	2,69%	8 274 000	8 334 000
Swedbank Hypotek 2757237611	2026-02-28	2,582%	4 910 000	4 910 000
			19 564 000	19 624 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			60 000	60 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar)			11 290 000	11 290 000
			11 350 000	11 350 000

Not 7 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000
Summa ställda säkerheter	23 600 000	23 600 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna utgiftsräntor	45 826	52 456
Förutbetalda avgifter	187 563	159 763
Upplupna kostnader	95 223	80 470
Beräknat arvode revision	15 500	15 000
	344 112	307 689

Underskrifter

Årsredovisningen är färdigställd 2026-04-21.

Årsta, datum enligt digital signering

Stefan Michelsson
Styrelseordförande

Magnus Nordin

Catharina Djerf

Oliver Noller

Tobias Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



Årsredovisning brf Årstaäng 2025.pdf

(104974 byte)

SHA-512: e0962fd948b25b7d0fe18c24b02af9c34501f
c0038b300a4ca50bafdc5e1732c71743f1c3689ceb816
ccd6bb8d74b81d71e69f630a3a55c01ab6d5f28caeb5e

Underskrifter

2026-04-22 16:32:39 (CET)



Catarina Birgitta Djerf

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 17:33:36 (CET)



Magnus Nordin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-26 21:56:30 (CET)



Oliver Noller

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 15:51:38 (CET)



Stefan Michelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 20:11:48 (CET)



Tobias Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 14:01:04 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning brf Årstaäng 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fc5f82076b837234d20a3f69bc11863683a9c52faf8887923f5d09f76a749e3541f51f5e4728776bdea72844b8c147ee6651316f80b723eedd80226807025489



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.