



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Årsta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅRSTA 9:1	1970	Uppsala
ÅRSTA 9:2	1970	Uppsala
ÅRSTA 9:3	1971	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 12 flerbostadshus

Värdeåret är 1969

Föreningen har 348 bostadsrätter om totalt 23 590 kvm och 4 lokaler om 80 kvm. Byggnadernas totalyta är 25504 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Hans-Olov Lindberg	Ordförande
Mariana Helmfors	Styrelseledamot
Mats Laurin	Styrelseledamot
Rune Martin Wadström	Styrelseledamot
Slavica Nuic	Styrelseledamot
Rolf Lundgren	Suppleant
Lars Illman	Suppleant

## Valberedning

Stig Broné  
Ann-Katrin Maritz

## Firmateckning

Firman tecknas av två stycken i styrelsen

## Revisorer

Margareta Kleberg BDO Mälardalen AB Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-13. Energisparåtgärder och nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 21 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- Renovering av balkonger - sker löpande efter behov
- 1995** ● Byte av fönster
- 2000-2001** ● Helrenovering av tvättstugor - inkl utbyte av alla maskiner
- 2004-2005** ● Byte till säkerhetsdörrar utan brevinkast  
Målning av balkongfronter och fasadplåt
- 2006-2007** ● Nyinstallation hiss - Byte hissmotorer
- 2008** ● Ny garagelänga - 26 garageplatser  
Byte av tre värmepumpar  
Eluppgradering utomhus och garage
- 2012-2013** ● Nya elcentraler i lgh
- 2013-2014** ● Byte tappvattenledning och relining av spillvatten
- 2017** ● Hissbyte 1 st
- 2017-2018** ● Nya hissar (5 st)
- 2018** ● 4 st nya hissar
- 2019** ● Nya hissar  
Energieffektivisering

**2020** ● Nya hissar 3 st  
Källarnedfarter

#### Planerade underhåll

**2024** ● nya fönster  
FTX  
Solceller  
Nya tak

**2023** ● vattenspar  
nya kulvertar  
Ny parkering

#### Avtal med leverantörer

brandsäkerhet, skyddsrum Presto  
Värmebalansering Kiona

#### Övrig verksamhetsinformation

På grund av energiarbeten så kommer störningar uppstå för de boende.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Höjning av hyran från den 1/1 -24

##### Förändringar i avtal

Lundqvist el

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 455 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 29. Det har under året skett 22 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 672 670	14 373 610	13 951 738	13 914 642
Resultat efter fin. poster	-489 065	-1 393 496	503 570	734 148
Soliditet (%)	8	14	17	16
Yttre fond	5 568 851	4 533 584	1 246 867	298 000
Taxeringsvärde	366 350 000	366 350 000	256 141 000	256 141 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	616	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	967	1 006	1 045
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	858	965	1 004	1 042
Sparande per kvm totalyta, kr	70	48	75	113
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	33	27	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	149	160	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	42	43	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	224	230	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,06	'-'	-	-
Räntekänslighet (%)	1,51	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Avskrivningarna öververstiger det negativa resultatet. Vi håller på med energisparprojekt för att få ner driftkostnaderna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 210 005	-	-	1 210 005
Fond, yttre underhåll	4 533 584	-1 585 696	2 620 293	5 568 851
Balanserat resultat	325 264	192 200	-2 620 293	-2 103 498
Årets resultat	-1 393 496	1 393 496	-489 065	-489 065
<b>Eget kapital</b>	<b>4 675 358</b>	<b>0</b>	<b>-489 065</b>	<b>4 186 292</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	517 464
Årets resultat	-489 065
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 620 293
<b>Totalt</b>	<b>-2 592 564</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 254 040
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 338 524</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 672 670	14 373 610
Övriga rörelseintäkter	3	221 292	71 810
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 893 962</b>	<b>14 445 419</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 999 267	-11 654 524
Övriga externa kostnader	9	-860 855	-743 388
Personalkostnader	10	-2 432 760	-2 249 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 748	-950 853
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 310 630</b>	<b>-15 598 407</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-416 668</b>	<b>-1 152 988</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		164 079	5 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-236 477	-245 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 398</b>	<b>-240 508</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-489 065</b>	<b>-1 393 496</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-489 065</b>	<b>-1 393 496</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	36 147 648	27 091 914
Pågående projekt		2 177 781	0
Maskiner och inventarier	13	231 782	305 093
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 557 211</b>	<b>27 397 008</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	7 000	7 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 564 211</b>	<b>27 404 008</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		163 509	95 679
Övriga fordringar	16	15 900 962	6 534 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	791 890	494 245
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>16 856 362</b>	<b>7 124 391</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		613	613
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>613</b>	<b>613</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 856 975</b>	<b>7 125 004</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 421 186</b>	<b>34 529 012</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 210 005	1 210 005
Fond för yttre underhåll		5 568 851	4 533 584
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 778 856</b>	<b>5 743 589</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 103 498	325 264
Årets resultat		-489 065	-1 393 496
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 592 564</b>	<b>-1 068 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 186 292</b>	<b>4 675 358</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 905 134	21 883 107
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 905 134</b>	<b>21 883 107</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		2 602 551	2 678 789
Skulder till kreditinstitut		14 977 973	924 296
Leverantörsskulder		2 514 395	2 009 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	24 234 840	2 358 007
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>44 329 759</b>	<b>7 970 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 421 186</b>	<b>34 529 012</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-416 668</b>	<b>-1 152 988</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 017 748	950 853
	<b>601 080</b>	<b>-202 135</b>
Erhållen ränta	164 079	5 386
Erlagd ränta	-237 136	-246 554
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>528 023</b>	<b>-443 303</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-296 748	-193 384
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 306 194	1 487 101
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 537 470</b>	<b>850 414</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 177 951	-254 125
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12 177 951</b>	<b>-254 125</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-924 296	-924 296
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-924 296</b>	<b>-924 296</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>9 435 223</b>	<b>-328 007</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 182 207</b>	<b>6 510 214</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>15 617 429</b>	<b>6 182 207</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Årsta har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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	1,17 - 3,33 %
Inventarier	10 %
Markanläggningar	4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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 klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	11 287 832	10 016 297
Hysesintäkter lokaler	79 697	69 561
Hysesintäkter garage	622 710	490 415
Hysesintäkter p-plats	462 827	311 049
Hysesintäkter p-plats, moms	3 000	0
Hysesintäkter förråd	52 564	47 100
Hyror husvagnsplats	16 125	0
Hyror carport, moms	0	11 900
Bredband	1 620	312 895
Avsättning till inre fond	-216 000	-215 999
El, moms	202	0
Elintäkter laddstolpe	7 560	0
Elintäkter laddstolpe moms	6 429	4 482
Uppvärmning	3 233 764	3 234 657
Hysesintäkter gym	18 750	0
Parkering	583	0
Påminnelseavgift	2 940	0
Dröjsmålsränta	414	0
Pantsättningsavgift	18 900	54 096
Överlåtelseavgift	11 293	0
Andrahandsuthyrning	61 455	36 798
Öres- och kronutjämning	5	359
<b>Summa</b>	<b>15 672 670</b>	<b>14 373 610</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	17 388
Elstöd	182 259	0
Övriga erhållna bidrag	35 926	0
Övriga intäkter	3 107	54 422
<b>Summa</b>	<b>221 292</b>	<b>71 810</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	57 355	13 100
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	118 996	99 567
Städning enligt avtal	358 981	344 950
Städning utöver avtal	0	888
Besiktningar	12 650	0
Hissbesiktning	15 079	17 276
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	100 789	0
Brandskydd	12 937	51 853
Myndighetstillsyn	10 340	0
Gårdkostnader	9 753	27 106
Gemensamma utrymmen	52 711	17 581
Sophantering	17 400	17 456
Snöröjning/sandning	78 097	83 038
Serviceavtal	360 660	290 119
Fordon	68 861	42 559
Förbrukningsmaterial	113 177	146 913
<b>Summa</b>	<b>1 387 787</b>	<b>1 152 406</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	1 344	0
Bostadsrättslägenheter	39 076	38 673
Tvättstuga	148 840	143 035
Trapphus/port/entr	77 128	3 889
Dörrar och lås/porttele	204 248	40 632
Övriga gemensamma utrymmen	0	113 403
VVS	169 433	142 574
Värmeanläggning/undercentral	19 248	79 913
Ventilation	37 746	27 066
Elinstallationer	99 114	31 838
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 064	18 122
Hissar	97 714	20 848
Tak	16 486	0
Fönster	0	8 871
Balkonger/altaner	0	132 500
Mark/gård/utemiljö	53 069	32 241
Garage/parkering	9 982	0
Vattenskada	7 094	140 243
Skador/klotter/skadegörelse	42 625	58 222
<b>Summa</b>	<b>1 028 210</b>	<b>1 032 070</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	0	239 703
Tvättstuga	1 853	107 521
Sophantering/återvinning	108 766	0
Gemensamma utrymmen	147 185	0
VVS	696 000	678 750
Värmeanläggning	0	357 000
Ventilation	164 062	0
Elinstallationer	13 188	0
Mark/gård/utemiljö	122 986	121 097
Garage/parkering	0	81 625
<b>Summa</b>	<b>1 254 040</b>	<b>1 585 696</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 046 370	771 693
Uppvärmning	3 697 132	3 520 920
Vatten	923 750	1 000 919
Sophämtning/renhållning	430 645	449 123
Grovsopor	31 075	166 034
<b>Summa</b>	<b>6 128 972</b>	<b>5 908 689</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	792 383	706 671
Självrisk	0	211 155
Kabel-TV	429 466	389 398
Bredband	361 937	75 328
Samfällighetsavgifter	0	1 000
Fastighetsskatt	616 472	592 112
<b>Summa</b>	<b>2 200 258</b>	<b>1 975 663</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 449
Tele- och datakommunikation	63 451	87 977
Juridiska åtgärder	38 363	16 125
Inkassokostnader	14 330	30 651
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 680
Revisionsarvoden extern revisor	29 750	39 500
Styrelseomkostnader	4 490	9 887
Fritids och trivselkostnader	8 444	10 972
Föreningskostnader	59 312	68 640
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	221 600	215 400
Överlåtelsekostnad	23 895	0
Pantsättningskostnad	14 499	0
Korttidsinventarier	4 401	10 204
Administration	71 126	127 974
Konsultkostnader	302 154	100 759
Bostadsrätterna Sverige	0	12 230
Föreningsavgifter	5 041	4 941
<b>Summa</b>	<b>860 855</b>	<b>743 388</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	225 000	241 144
Lön	0	4 000
Lön - vicevärd	359 035	332 667
Lön - fastighetsskötare	943 370	887 763
Övriga arvoden	0	2 642
SPP/tjänstepension/FORA	73 629	36 894
Arbetsgivaravgifter	469 446	427 732
Löneskatt	18 439	3 315
Uttagskatt	343 841	306 407
Övriga personalkostnader	0	7 079
<b>Summa</b>	<b>2 432 760</b>	<b>2 249 643</b>

### Anställda under året

Föreningen har haft 3 anställda.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	236 127	245 894
Dröjsmålsränta	72	0
Övriga räntekostnader	278	0
<b>Summa</b>	<b>236 477</b>	<b>245 894</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	67 407 015	67 152 890
Årets inköp	10 135 170	254 125
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 542 185</b>	<b>67 407 015</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-40 315 101	-39 445 631
Årets avskrivning	-944 436	-869 470
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-41 259 537</b>	<b>-40 315 101</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>36 282 648</b>	<b>27 091 914</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 500 000</i>	<i>2 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	233 794 000	233 794 000
Taxeringsvärde mark	132 556 000	132 556 000
<b>Summa</b>	<b>366 350 000</b>	<b>366 350 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 899 824	1 899 824
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 899 824</b>	<b>1 899 824</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 594 731	-1 513 348
Avskrivningar	-73 312	-81 382
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-1 668 042</b>	<b>-1 594 731</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>231 782</b>	<b>305 093</b>

#### NOT 14. PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	2 177 781	0
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 177 781</b>	<b>0</b>

#### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	7 000	7 000
<b>Summa</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>

#### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	284 146	339 356
Skattefordringar	0	3 391
Klientmedel	0	5 126 866
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	10 127
Transaktionskonto	10 548 109	0
Borgo räntekonto	5 068 707	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>15 900 962</b>	<b>6 534 468</b>

#### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	141 642	494 245
Förutbet försäkr premier	423 499	0
Förutbet kabel-TV	112 822	0
Förutbet vatten	110 358	0
Övr förutb kostn uppl int	3 569	0
<b>Summa</b>	<b>791 890</b>	<b>494 245</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-07-30	1,05 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2024-06-01	1,05 %	1 047 328	1 122 140
Handelsbanken	2026-04-30	1,09 %	2 269 458	2 425 974
Handelsbanken	2024-06-01	1,05 %	3 405 497	3 729 833
Handelsbanken	2024-09-30	1,05 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-06-30	1,05 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2025-12-01	1,05 %	5 160 824	5 529 456
<b>Summa</b>			<b>21 883 107</b>	<b>22 807 403</b>
Varav kortfristig del			14 977 973	924 296

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 261 627 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	159 499	666 844
Uppl kostn el	107 975	0
Uppl kostnad Värme	559 485	0
Uppl kostn räntor	23 374	24 033
Uppl kostnad arvoden	225 000	0
Förutbetalda intäkter	21 252 132	0
Uppl kostn semesterlöner	176 122	132 723
Beräknade uppl. sociala avgifter	126 033	41 476
Förutbet hyror/avgifter	1 605 220	1 492 931
<b>Summa</b>	<b>24 234 840</b>	<b>2 358 007</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 956 000	26 956 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har energiprojektet kommit igång.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mariana Helmefors  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mats Laurin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rune Martin Wadström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Slavica Nuic  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hans-Olov Lindberg  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BDO Mälardalen AB  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 11:43

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 30.04.2024 19:25

DOCUMENT ID:

B1egYFs0ZA

ENVELOPE ID:

S1lts0WC-B1egYFs0ZA

DOCUMENT NAME:

Brf Årsta, 717600-7594 - årsredovisning 2023.pdf

21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MATS LAURIN</b> 1matslaurin@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 19:35 30.04.2024 19:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/01) IP: 51.20.184.11
<b>2. SLAVICA NUIC</b> slavica_nuic@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 19:43 30.04.2024 19:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/07/08) IP: 85.24.236.98
<b>3. HANS-OLOV LINDBERG</b> styrelsen.brfarsta@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 09:47 01.05.2024 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/05/31) IP: 85.24.236.117
<b>4. MARIANA HELMEFORS</b> marianahelmefors65@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 10:56 01.05.2024 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/11/14) IP: 85.24.236.97
<b>5. RUNE MARTIN WADSTRÖM</b> runewadstrom@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 11:05 01.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/06/05) IP: 85.24.236.250
<b>6. Anna Margareta Elisabet Kleberg</b> margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	01.05.2024 11:43 01.05.2024 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta  
Org.nr. 717600-7594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsta för år 2023.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årsta för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM enligt digital signering

BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 11:42

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 01.05.2024 11:06

DOCUMENT ID:

rkxkmUYJMR

ENVELOPE ID:

r1178FkzC-rkxkmUYJMR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Årsta för 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	01.05.2024 11:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
Margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	01.05.2024 11:41	Low	IP: 217.119.170.26

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