

Årsredovisning 2024

Brf Årstavillorna

716420-4641



Välkommen till årsredovisningen för Brf Årstavillorna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Årsta 1:40	1986	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 873 kvm. Byggnadernas totalyta är 1873 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Hellmark	Ordförande
Eva-Lotte Westphal	Styrelseledamot
Jennifer Sundström Sleiers	Styrelseledamot
Magnus Lysell	Styrelseledamot
Stefan Mattson	Styrelseledamot
Therese Jobark Wranéus	Suppleant

Valberedning

Carina Westin
Mats Englund

Firmateckning

Firman tecknas av Kerstin Hellmark och Stefan Mattson, två i förening.

Revisorer

Carina Hedrum Godkänd Revisor PBAB Redovisning och Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning av radiatorslingor och byte av termostatventiler
- 2023** ● Installation av laddenheter och utbyte av elcentraler
Upprustning av lekplats
Inspektion av avloppsstammar
Uppgradering av avloppsstationen
Brandbesiktning
- 2020** ● Reningsverkets pump har bytts
Underhåll och service av samtliga värmepannor
- 2019** ● Installation av filtersystem på inkommande vatten
- 2018** ● Installation av fiber till varje hus
- 2012** ● Takomläggning
- 1998 - 2024** ● Utbyte av luftvärmepump, vid behov

Planerade underhåll

- 2025** ● Lagning och målning, del av träfasader
Rengöring av frånluftskanaler/don/fläkt samt injustering av luftflöden
Reparation av altandörrar
- 2025 -2029** ● Utbyte av luftvärmepump, vid behov 1 per år
- 2026** ● Renovering av fönster
Underhållsspolning av avloppsstammar
- 2027** ● Byte av altandörrar, vid behov

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen Bostadsrättsförvaltning
PBAB Redovisning och Revision AB	Revisor

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Stadsberga - Årsta samfällighetsförening, med en andel på 22%.

Samfälligheten förvaltar vägen mellan Stadsberga och över Årsta 1:4 till allmän väg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Projekt som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

- Spolning av radiatorslingor och byte av termostatventiler.
- Sanering och åtgärder av avloppstationen efter översvämning.

Ett av föreningens lån löpte ut 31 juli 2024 och har därefter tecknats om med tre månaders bindningstid.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte leverantör för ekonomisk förvaltning från Fastigheästägarna till Brf Ekonomen.

Övriga uppgifter

Föreningen ingår i en gemensam vägförening bestående av medlemmar från intilliggande fastigheter. Årsavgiften har varit oförändrad under året, 17 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 124 293	1 122 002	1 122 000	1 121 999
Resultat efter fin. poster	-309 869	96 366	-134 809	184 575
Soliditet (%)	50	51	51	51
Yttre fond	700 545	840 890	1 148 926	1 088 491
Taxeringsvärde	28 169 000	16 065 000	16 065 000	16 065 000
Årsavgifter per kvm upplåten bostadsrätt, kr	599	600	600	600
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, (%)	99,8	99,2	100	99,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 205	4 233	4 255	4 346
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 205	4 233	4 255	4 346
Sparande per kvm totalyta, kr	59	253	214	200
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	20	31	26	25
Genomsnittlig skuldränta (%)	6,21	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7

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

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

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

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.

Genomsnittlig skuldränta (%) - visar den genomsnittliga räntan som föreningen betalar på sina räntebärande skulder.

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del på planerat underhåll (spolning av radiatorer och byte av termostater, estimerat till 200.000 kr men ännu ej fakturerat av leverantör) samt sanering/reparation efter översvämning i avloppsstationen (ca 87.000 kr).

Vi ser dock även att löpande kostnader ökar pga allmänna prishöjningar och har därför beslutat om avgiftshöjning med 400 kr/mån från 2025-04-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	4 700 000	-	-	4 700 000
Upplåtelseavgifter	785 400	-	-	785 400
Fond, yttre underhåll	840 890	-	-140 345	700 545
Balanserat resultat	2 113 295	96 366	140 344	2 350 005
Årets resultat	96 366	-96 366	-309 869	-309 869
Eget kapital	8 535 951	0	-309 870	8 226 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 350 005
Årets resultat	-309 869
Totalt	2 040 136

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	49 347
Att från yttre fond i anspråk ta	-220 100
Balanseras i ny räkning	2 210 889
	2 040 136

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 124 233	1 122 002
Övriga rörelseintäkter	3	60	9 442
Summa rörelseintäkter		1 124 293	1 131 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-820 122	-624 123
Övriga externa kostnader	9	-150 631	-93 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 872	-198 944
Summa rörelsekostnader		-1 171 625	-916 756
RÖRELSERESULTAT		-47 331	214 688
Finansiella poster			
Resultat från kortfristiga placeringar		0	123 831
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 656	7 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-281 194	-249 378
Summa finansiella poster		-262 538	-118 322
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-309 869	96 366
ÅRETS RESULTAT		-309 869	96 366

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	15 261 988	15 451 316
Maskiner och inventarier	12	94 273	105 818
Summa materiella anläggningstillgångar		15 356 261	15 557 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 356 261	15 557 134
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 500
Övriga fordringar	13	105 154	423 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 952	33 040
Summa kortfristiga fordringar		137 106	461 870
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 015 733	591 308
Summa kassa och bank		1 015 733	591 308
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 152 839	1 053 178
SUMMA TILLGÅNGAR		16 509 100	16 610 311

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 700 000	4 700 000
Upplåtelseavgift		785 400	785 400
Fond för yttre underhåll		700 545	840 890
Summa bundet eget kapital		6 185 945	6 326 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 350 005	2 113 295
Årets resultat		-309 869	96 366
Summa fritt eget kapital		2 040 136	2 209 661
SUMMA EGET KAPITAL		8 226 081	8 535 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	1 171 043
Summa långfristiga skulder		0	1 171 043
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 876 024	6 744 981
Leverantörsskulder		35 980	30 358
Skatteskulder		15 548	18 752
Övriga kortfristiga skulder		0	5 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	355 467	103 726
Summa kortfristiga skulder		8 283 019	6 903 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 509 100	16 610 311

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-47 331	214 688
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	200 872	198 944
	153 541	413 632
Erhållen ränta	18 656	7 225
Erlagd ränta	-281 193	-249 378
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-108 996	171 479
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	74 385	-7 454
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	165 584	-18 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 973	145 320
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-115 438
Avyttring av finansiella tillgångar	0	523 832
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	408 394
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	90 973	513 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 007 834	494 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 098 806	1 007 834

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årstavillorna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,91 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 122 000	1 122 002
Övriga intäkter	2 233	0
Summa	1 124 233	1 122 002

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	60	60
Erhållna statliga bidrag	0	9 382
Summa	60	9 442

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	-7 434
Miljötillsyn	8 520	7 920
Besiktning och service	45 355	3 478
Övrigt	10 670	50 735
Summa	64 545	54 699

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	40 499
VA	42 055	5 900
Värme	27 986	0
Ventilation	878	0
Summa	70 919	46 399

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	115 649
VA	200 000	62 463
Värme	20 100	0
Summa	220 100	178 112

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	37 890	57 405
Sophämtning	66 258	58 009
Slamtömning	77 518	0
Summa	181 666	115 414

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	1 624	0
Fastighetsförsäkringar	76 143	71 620
Självrisker	26 200	0
Samfällighet	17 000	0
Fastighetsskatt	161 925	157 879
Summa	282 892	229 499

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	42 269	8 537
Förbrukningsmaterial	12 284	1 078
Revisionsarvoden	30 050	22 500
Ekonomisk förvaltning	66 028	61 574
Summa	150 631	93 689

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	281 119	249 327
Övriga räntekostnader	75	51
Summa	281 194	249 378

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 441 209	19 441 209
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 441 209	19 441 209
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 989 893	-3 989 893
Årets avskrivning	-189 328	-189 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 179 221	-3 989 893
Utgående restvärde enligt plan	15 261 988	15 451 316
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 628 319</i>	<i>4 628 319</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 065 000	15 436 000
Taxeringsvärde mark	12 104 000	9 554 000
Summa	28 169 000	24 990 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	511 141	395 704
Inköp	0	232 625
Statligt bidrag	0	-117 188
Utgående anskaffningsvärde	511 141	511 141
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-405 324	-395 704
Avskrivningar	-11 544	-9 620
Utgående avskrivning	-416 868	-405 324
Utgående restvärde enligt plan	94 273	105 817

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 622	6 804
Övriga fordringar	15 459	0
Tidigare klientmedelskonto	0	416 526
Nabo Klientmedelskonto	83 073	0
Summa	105 154	423 330

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 952	33 040
Summa	31 952	33 040

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2025-06-01	2,79 %	1 171 043	1 171 043
Stadshypotek Handelsbanke	2025-01-30	3,87 %	5 204 981	5 244 981
Stadshypotek Handelsbanke	2025-01-02	3,87 %	1 500 000	1 500 000
Summa			7 876 024	7 916 024
Varav kortfristig del			7 876 024	6 744 981

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 876 024 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Utgiftsräntor	50 394	15 726
Förutbetalda avgifter/hyror	83 073	66 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 000	22 000
Summa	355 467	103 726

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 749 000	11 749 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har Brf Ekonomen Bostadsrättsförvaltning blivit en del av Nabo. Under nästa år planerar föreningen att höja hyran från 1 april 2025.

Underskrifter

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

Haninge

Eva-Lotte Westphal
Styrelseledamot

Jennifer Sundström Sleiers
Styrelseledamot

Kerstin Hellmark
Ordförande

Magnus Lysell
Styrelseledamot

Stefan Mattson
Styrelseledamot

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

Carina Hedrum
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 13:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 12:10

DOCUMENT ID:

ryW5q9PUAkx

ENVELOPE ID:

SkzKc9vIRye-ryW5q9PUAkx

DOCUMENT NAME:

Brf Årstavillorna, 716420-4641 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENNIFER C SUNDSTRÖM SLEIERS jennifer-n@live.se	Signed Authenticated	11.04.2025 12:23 11.04.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.24
2. Pär Magnus Lysell magnus.lysell@vapenstall.se	Signed Authenticated	11.04.2025 13:47 11.04.2025 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.9.184
3. Stefan Harald Wilhelm Mattson stefan.mattson@telia.com	Signed Authenticated	11.04.2025 13:48 11.04.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.192.205
4. Eva-Lotte Westphal lotta.westphal@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 13:49 11.04.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.69.98
5. Kerstin Ingeborg Hellmark kerstin.hellmark@telia.com	Signed Authenticated	11.04.2025 13:50 11.04.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.209.125
6. Carina Maria Elisabet Hedrum carina@pbab.se	Signed Authenticated	11.04.2025 13:52 11.04.2025 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 212.16.187.166

* 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 Brf Årstavillorna

Org.nr 716420-4641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årstavillorna för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Årstavillorna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm Enligt min digitala signatur

Carina Hedrum
Godkänd revisor, Medlem i FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 13:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 12:10

DOCUMENT ID:

Bk595v8AJg

ENVELOPE ID:

BJbtq5wUR1g-Bk595v8AJg

DOCUMENT NAME:

45272412_Revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Maria Elisabet Hedrum	 Signed	11.04.2025 13:53	eID	Swedish BankID
carina@pbab.se	Authenticated	11.04.2025 13:53	Low	IP: 212.16.187.166

* 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