

ÅRSREDOVISNING

2023 -2024

Brf Årstaterrassen
702002-1775



Välkommen till årsredovisningen för Brf Årstaterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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. 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. 18

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1942-08-26. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-06. Ekonomisk plan registrerades 2012.

Säte

Föreningen har sitt säte i Årsta (Stockholms kommun).

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 41 lokaler om 790 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Protector försäkring Sverige Filial.

Styrelsens sammansättning

Helena Hertéus	Ordförande
Hans Åke Benny Melin	Styrelseledamot
Nils Anders Edmund Lillieqvist	Styrelseledamot
Anders Östberg	Suppleant
Daniel Kacperczyk	Suppleant
Irène Elisabet Lindmark	Suppleant
Max Känngård	Suppleant
Nicole Spengler	Suppleant

Valberedning

Elisabet Blomberg, sammankallande, Laila Andersson, Desiré Dannberg, Annika Frisén

Firmateckning

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

Revisorer

Ali Azhdari Förtroendevald revisor

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer den aktuella underhållsplanen som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

1989-1992 ● Omfattande underhåll. Isolering, byte fönster, byte toaletter, kök, el-stammar mm.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Driftia
Lokalvård	Clean Day
Trädgårdsskötsel, snöröjning	JG Trädgårdsentreprenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året upplevt ett utmanande ekonomiskt läge med stigande kostnader för räntor, tomträttsavgäld och fjärrvärme, vilket påverkat föreningens ekonomi. Räntekostnaderna har stigit med ca 34%, tomträttsavgälden med 25% och fjärrvärme med 13%. Som en följd av detta har styrelsen valt att inte amortera fullt ut enligt den ursprungliga planen, men är tillbaka nu till den planerade amorteringstakten igen.

För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet och bibehålla en god likviditet beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 10% från och med 1 september 2024. Omförhandling har skett av föreningens största lån, till en rörlig ränta för att kunna dra nytta av eventuella räntefall och göra extra amorteringar när det är möjligt.

Föreningen har fortsatt en låg belåningsgrad på 3 753 kronor per kvadratmeter och gjort en vinst på närmare 1.3 miljoner kronor (före avskrivningar) vilket är positivt.

Underhåll och förbättringar

I samband med brandskyddsarbetet har föreningen genomfört en omfattande städning av vindar och källare från kvarglömda och kvarlämnade saker för att uppfylla brandskyddsbestämmelserna.

Arbetet med att energioptimera husen har påbörjats, inklusive byte till inomhustermostater för fjärrvärme.

Besiktning och åtgärd av defekta delar av laddstolpar pågår med auktoriserad firma.

Föreningens underhållsplan revideras och uppdateras kontinuerligt. Den ligger till grund för den långsiktiga budgeten och ger styrelsen stöd i beslut kring framtida underhåll och rätt nivå på årsavgifterna.

Förändringar i avtal

Inga nya avtal har ingåtts under året.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen haft förändringar i styrelsen, 3 st ordinarie styrelsemedlemmar valde att avgå under året. Det har skapat en hög arbetsbelastning för de som är kvar.

Två föreningsdagar och en loppmarknad har genomförts.

Överlåtelsekontroller har införts för att minimera risken för framtida utmaningar.

Föreningen har drabbats av vattenläckor på grund av åldrande rör och häftiga skyfall. Den stora vattenläckan mellan S27-S31 har åtgärdats. Branden i uthyrningslägenheten i S28 har åtgärdats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 534 st. Tillkommande medlemmar under året var 50 och avgående medlemmar under året var 48 . Vid räkenskapsårets slut fanns det 536 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 38 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	18 325 212	18 200 869	-
Resultat efter fin. poster	-2 747 951	-4 288 633	1 447 735
Soliditet (%)	37	38	-
Yttre fond	32 457 382	32 668 493	32 340 191
Taxeringsvärde	716 681 000	716 681 000	716 681 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	839	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	92,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 753	3 846	3 991
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 611	3 689	3 828
Sparande per kvm totalyta, kr	78	130	319
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	38	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	189	164	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	59	59	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	277	261	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	2,02	0,74
Räntekänslighet (%)	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

Resultatet efter finansnettot uppgår till -2 777 951 kr att jämföras med föregående års resultat med -4 288 633kr.

Skillnaden utgör att räntekostnaderna, tomträttgälden samt fjärrvärme som redovisats under avsnittet ekonomi ovan. Föreningen har höjt avgiften som åtgärd för att finansiera ekonomiska åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	396 233	-	-	396 233
Upplåtelseavgifter	2 696 139	-	-	2 696 139
Fond, yttre underhåll	32 668 493	-	-211 111	32 457 382
Balanserat resultat	18 414 998	-4 288 633	211 111	14 337 477
Årets resultat	-4 288 633	4 288 633	-2 747 951	-2 747 951
Eget kapital	49 887 231	0	-2 747 951	47 139 280

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	14 337 477
Årets resultat	-2 747 951
Totalt	11 589 526

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	5 016 250
Att från yttre fond i anspråk ta	-291 113
Balanseras i ny räkning	6 864 389
	11 589 526

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 325 212	18 200 869
Övriga rörelseintäkter	3	167 381	64 518
Summa rörelseintäkter		18 492 593	18 265 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 388 819	-15 386 316
Övriga externa kostnader	9	-831 715	-806 691
Personalkostnader	10	-500 679	-476 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 076 544	-4 076 544
Summa rörelsekostnader		-18 797 757	-20 745 944
RÖRELSERESULTAT		-305 164	-2 480 557
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 136	-8 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 444 923	-1 799 299
Summa finansiella poster		-2 442 787	-1 808 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 747 951	-4 288 633
ÅRETS RESULTAT		-2 747 951	-4 288 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12	122 559 387	126 635 931
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		122 559 387	126 635 931
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 559 387	126 635 931
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 213	51 226
Övriga fordringar	14	1 941 637	2 746 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 694 264	1 556 406
Summa kortfristiga fordringar		3 666 114	4 354 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		31 783	30 659
Summa kassa och bank		31 783	30 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 697 898	4 385 124
SUMMA TILLGÅNGAR		126 257 284	131 021 055

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 092 372	3 092 372
Fond för yttre underhåll		32 457 382	32 668 493
Summa bundet eget kapital		35 549 754	35 760 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 337 477	18 414 998
Årets resultat		-2 747 951	-4 288 633
Summa fritt eget kapital		11 589 526	14 126 366
SUMMA EGET KAPITAL		47 139 280	49 887 231
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	50 693 589	39 796 955
Summa långfristiga skulder		50 693 589	39 796 955
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 614 677	37 364 080
Leverantörsskulder		1 027 920	1 485 263
Skatteskulder		73 563	58 013
Övriga kortfristiga skulder		113 240	30 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 595 015	2 399 407
Summa kortfristiga skulder		28 424 415	41 336 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 257 284	131 021 055

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-305 164	-2 480 557
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 076 544	4 076 544
	3 771 380	1 595 987
Erhållen ränta	2 136	724
Erlagd ränta	-2 475 990	-1 503 380
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 297 526	93 330
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 879	-510 129
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-131 984	2 448 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 127 664	2 032 143
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 852 769	-2 915 662
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 852 769	-2 915 662
ÅRETS KASSAFLÖDE	-725 105	-883 519
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 693 140	3 576 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 968 035	2 693 140

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf 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:

Fastighetsförbättringar	1,67 - 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	13 640 028	13 637 226
Hysesintäkter, lokaler	778 421	765 453
Hysesintäkter, p-platser	448 986	449 033
Intäcksreduktion	-410	0
El	2 880	6 960
Övriga intäkter	241 099	131 230
Värme	3 214 208	3 210 967
Summa	18 325 212	18 200 869

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	1	-1
Elprisstöd	115 102	0
Övriga intäkter	14 906	490
Ersättn.fr.försäkr.bolag	75 491	12 420
Övriga rörelseintäkter	-38 119	51 610
Summa	167 381	64 518

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	332 716	704 966
Besiktning och service	159 215	37 711
Städning	453 026	452 325
Övrigt	410 995	530 791
Trädgårdsarbete	14 000	80 650
Snöskottning	162 699	208 876
Summa	1 532 651	2 015 319

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	0	355 606
Bostäder	14 413	-13 600
Bostäder VVS	11 245	6 370
Tvättstuga	61 431	20 046
Källarutrymmen	0	1 350
Soprum/miljöanläggning	35 709	0
Dörrar och lås/porttele	103 704	86 385
VA	271 389	105 345
Värme	34 029	0
Ventilation	13 340	2 700
El	110 080	28 456
Tak	77 378	0
Fasader	0	61 241
Fönster	20 883	9 106
Gård/markytor	109 188	0
Garage och p-platser	6 209	0
Försäkringsärende/vattenskada	58 290	133 515
Summa	927 286	796 520

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt plan. UH	0	14 809
Tvättstuga	0	4 400
Trapphus/port/entré	287 800	2 350 960
Dörrar och lås/porttele	0	40 000
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 482
El	0	141 750
Fönster	0	374 550
Balkonger	1 288	0
Gård/markytor	2 025	0
Summa	291 113	2 939 951

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	607 393	790 054
Uppvärmning	3 938 623	3 435 334
Vatten	1 228 968	1 237 767
Sophämtning	386 738	400 648
Summa	6 161 722	5 863 803

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	855 113	766 306
Övrigt	23 908	11 931
Självrisker	56 589	96 500
Tomträttsavgälder	2 464 741	1 833 980
Kabel-TV	102 492	97 976
Bredband	194 400	187 606
Arvode teknisk förvaltning	22 505	8 218
Fastighetsskatt	756 300	768 207
Summa	4 476 048	3 770 724

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	11 142	45 986
Övriga förvaltningskostnader	275 818	249 622
Juridiska kostnader	134 189	66 885
Revisionsarvoden	63 780	51 250
Ekonomisk förvaltning	331 251	392 924
Konsultkostnader	15 535	25
Summa	831 715	806 691

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	323 263	384 762
Löner, arbetare	78 280	0
Sociala avgifter	99 136	91 631
Summa	500 679	476 393

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader	5 709	192 679
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 432 521	1 591 247
Övriga räntekostnader	6 693	15 373
Summa	2 444 923	1 799 299

NOT 12, BYGGNAD

	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	198 083 619	198 083 619
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	198 083 619	198 083 619
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-71 447 688	-67 371 144
Årets avskrivning	-4 076 544	-4 076 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-75 524 232	-71 447 688
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 559 387	126 635 931
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	349 785 000	349 785 000
Taxeringsvärde mark	366 896 000	366 896 000
Summa	716 681 000	716 681 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 645 926	1 645 926
Utgående anskaffningsvärde	1 645 926	1 645 926
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 645 926	-1 645 926
Utgående avskrivning	-1 645 926	-1 645 926
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	5 386	5 120
Övriga fordringar	0	79 232
Nabo Klientmedelskonto	1 936 251	2 662 481
Summa	1 941 637	2 746 833

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 642	100 274
Fastighetsskötsel	26 912	22 440
Städning	38 607	37 582
Försäkringspremier	580 811	564 709
Kabel-TV	8 541	8 541
Tomträtt	904 479	766 120
Bredband	16 200	16 200
Förvaltning	30 072	27 604
Övr förutb kostn uppl int	0	12 936
Summa	1 694 264	1 556 406

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
SBAB	2024-10-11	0,94 %	24 036 337	24 397 447
SBAB	2027-09-15	4,33 %	17 889 637	18 633 103
SBAB	2028-09-15	4,31 %	16 922 964	17 671 157
SBAB	2027-05-19	4,06 %	16 459 328	16 459 328
Summa			75 308 266	77 161 035
Varav kortfristig del			24 614 677	37 364 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 664 146 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 946	51 774
El	28 371	39 939
Uppvärmning	153 536	139 614
Utgiftsräntor	399 698	430 765
Vatten	191 130	193 378
Löner	88 620	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 635 824	1 513 937
Beräknat revisionsarvode	31 890	30 000
Summa	2 595 015	2 399 407

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-08-31

177 604 750

2023-08-31

177 604 750

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det har beslutats att fortsätta uppfräschning av trapphusen, det görs översyn och besiktning av standarden av våra tak. Det planeras att under våren 2025 göra stamspolning. Styrelsen kommer även att sätta igång projektet med att undersöka fördelarna med gemensam el.

Underskrifter

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

Årsta (Stockholms Kommun)

Helena Hertéus
Ordförande

Hans Åke Benny Melin
Styrelseledamot

Nils Anders Edmund Lillieqvist
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Ali Azhdari
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.01.2025 15:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.01.2025 12:44

DOCUMENT ID:

SJFQbOLvyx

ENVELOPE ID:

BJlu7-_Jvyg-SJFQbOLvyx

DOCUMENT NAME:

Brf Årstaterrassen, 702002-1775 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA HERTÉUS helena.herteus@gmail.com	Signed Authenticated	16.01.2025 13:11 16.01.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.130.36
2. HANS ÅKE BENNY MELIN bemmpa@hotmail.com	Signed Authenticated	16.01.2025 13:55 16.01.2025 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.97.226
3. Nils Anders Edmund Lillieqvist anders.lillieqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	16.01.2025 14:53 16.01.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.117.57
4. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	16.01.2025 15:07 16.01.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2
5. ALI AZHDARI ali.azhdari@gmail.com	Signed Authenticated	16.01.2025 15:37 16.01.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.121.29

* 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 Årstaterassen, org. nr 702002-1775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årstaterassen för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 upp-lyser, 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. Vårt 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. 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 om 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. Risker 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.

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 2023-09-01—2024-08-31 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:

- 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Ali Azhdari
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.01.2025 15:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.01.2025 12:44

DOCUMENT ID:

Sk-OmZO8DJg

ENVELOPE ID:

SJ_m-uidJl-Sk-OmZO8DJg

DOCUMENT NAME:

Årstaterssen ny Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	16.01.2025 15:08 16.01.2025 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2
2. ALI AZHDARI ali.azhdari@gmail.com	 Signed Authenticated	16.01.2025 15:56 16.01.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.121.29

* 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