

Årsredovisning

Brf Södra Årsta

769602-2081

Styrelsen för Brf Södra Årsta får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Södra Årsta intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala /

Årsredovisning

Brf Södra Årsta

769602-2081

Styrelsen för Brf Södra Årsta får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södra Årsta får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Årsta 88:1 som består av 5 st flerbostadshus med totalt 20 st bostadsrätter enligt lägenhetsfördelning:

10 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 1417,6 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 27 200 000 kr varav byggnader 20 200 000 kr och mark 7 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring Sverige. Kollektiv bostadsrättstillägg finns tecknat.

Föreningens har 20 parkeringsplatser, samtliga är utrustade med laddstolpar.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsägarna Service i Uppsala har under året stått för den löpande skötseln av fastigheten.

Certego anlitas för nyckelhanteringen.

Styrelse

Styrelsen har efter beslut på ordinarie föreningsstämma, 2025-05-11, haft följande sammansättning:

Gustav Suber	Ledamot
Johan Lunde	Ledamot
Lisa Wählstedt	Ledamot
Heléne Persson	Suppleant
Ulf Lindblom	Suppleant

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

Revisorer

Borev Revision AB	Ordinarie
Peter Lindqvist	Huvudansvarig revisor
Tomas Ericson	Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har låtit göra en OVK-besiktning.

Under hösten beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 2026-01-01 för att möta räntekostnader, energikostnader samt kostnader för tjänster hos leverantörer.

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk

Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

Föreningens ekonomi har påverkats så att avskrivningarna på byggnaderna har ökat och ett större underskott i resultatet redovisas.

Föreningen kommer inte att behöva höja årsavgifterna med anledning av ovanstående ändringar i regelverken. Årsavgifterna skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar, det är därför mer angeläget att analysera föreningens likviditet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-07-06.

Föreningens underhållsplan, uppdaterad senast år 2025.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll bör enligt underhållsplan ske med 303 kr per kvadratmeter boyta, dvs. 429 000 kr. Dock innehåller underhållsplanen åtgärder där kostnaden skall täckas av avskrivningen av föreningens byggnader. D.v.s att de är att betrakta som investering och kommer att aktiveras och skrivas av enligt bedömd nyttjandeperiod. Styrelsen rekommenderar att stämman beslutar om en avsättning till yttre fond om 300 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har vid årets slut 26 (f.g år 25) medlemmar fördelade på 20 lägenheter.

2 medlemmar har tillkommit och 1 har lämnat föreningen.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 668	1 614	1 411	1 296	1 270
Resultat efter finansiella poster, tkr	175	193	-982	74	-68
Soliditet, %	38	36	35	40	39
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 138	1 105	961	886	868
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	97	97	97		
Skuldsättning/kvm, kr	5 874	6 060	6 245	6 064	6 212
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	5 874	6 060	6 245	6 064	6 212
Sparande/kvm, kr	329	299	187		
Räntekänslighet, %	5,16	5,48	6,50	6,85	7,15
Energikostnad/kvm, kr	233	221	197		
Eget kapital, tkr	5 277	5 103	4 909	5 891	5 817
Taxeringsvärde, tkr	27 200	27 600	27 600	27 600	18 376
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	30,61	31,12	32,08	31,15	47,92
Genomsnittlig skuldränta, %	3,69	4,27	3,88	2,35	1,62
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	126	126	126	126	126
Anspråket av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	31	31	748	12	71
Antal överlåtelse, bostäder	1	1	1	2	2
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	30 822	32 070	27 312	34 685	33 476

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. (garage)

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total boyta. Kostnaden för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 421 000	584 861	-96 625	193 360
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			193 360	-193 360
Förändring av fond yttre underhåll		134 000	-134 000	
Årets resultat				174 902
Belopp vid årets utgång	4 421 000	718 861	-37 265	174 902

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-37 265
Årets resultat	174 902
<i>Summa</i>	<i>137 637</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-37 375
Balanseras i ny räkning	-124 988
<i>Summa</i>	<i>137 637</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2, 3	1 667 540	1 614 162
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 667 540	1 614 162
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-63 303	-1 726
Planerat underhåll	5	-37 375	-44 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	6	-34 480	-32 600
Driftkostnader	7	-619 538	-624 457
Övriga externa kostnader	8	-100 095	-86 485
Styrelsearvoden och personalkostnader	9	-72 279	-72 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 591	-187 000
Summa Rörelsekostnader		-1 180 661	-1 048 549
Rörelseresultat		486 879	565 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-28	-4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 949	-372 249
Summa finansiella poster		-311 977	-372 253
Resultat efter finansiella poster		174 902	193 360
Resultat före skatt		174 902	193 360
Årets resultat		174 902	193 360

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	13 314 686	13 568 277
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 314 686	13 568 277
Summa anläggningstillgångar		13 314 686	13 568 277
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		117	184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 297	26 936
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		26 414	27 120
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		618 016	413 329
<i>Summa kassa och bank</i>		618 016	413 329
Summa omsättningstillgångar		644 430	440 449
SUMMA TILLGÅNGAR		13 959 116	14 008 726

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 421 000	4 421 000
Fond för yttre underhåll		718 861	584 861
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 139 861</i>	<i>5 005 861</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-37 266	-96 625
Årets resultat		174 902	193 360
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>137 636</i>	<i>96 735</i>
Summa eget kapital		5 277 497	5 102 596
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 356 100	4 370 967
Summa långfristiga skulder		4 356 100	4 370 967
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 970 967	4 219 148
Leverantörsskulder		60 614	42 271
Aktuella skatteskulder		2 437	3 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	291 501	270 624
Summa kortfristiga skulder		4 325 519	4 535 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 959 116	14 008 726

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	486 879	565 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	253 591	187 000
Erhållen ränta	-28	-4
Förändring upplupen samt erlagd ränta	-311 949	-372 249
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>428 493</i>	<i>380 360</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	706	49 471
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	38 537	-78 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	467 736	351 106
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-263 048	-263 048
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-263 048	-263 048
Årets kassaflöde	204 688	88 058
Likvida medel vid årets början	413 329	325 270
Kursdifferens i likvida medel	-	1
Likvida medel vid årets slut	618 017	413 329

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnadernas komponenter	20 till 120 år

Not 2	Årsavgifter och hyror	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	1 613 901	1 566 893
	Hysesintäkter, p-plats	53 663	47 250
	Öres- och kronoutjämnung	-24	19
	Summa	1 667 540	1 614 162

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår kall och varmvatten, uppvärmning samt TV.

Not 4	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
	Reparationer dörrar och lås	–	1 726
	El	4 290	–
	Planteringar, buskar och träd	59 013	–
		63 303	1 726

Not 5	Planerat underhåll	2025	2024
	El	–	44 000
	OVK-besiktning	37 375	–
		37 375	44 000

Not 6	Fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsavgift	34 480	32 600
		34 480	32 600

Not 7	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	198 872	196 373
	Snöröjning och sandning	5 925	1 769
	Övriga serviceavtal	2 217	7 825
	Fastighetsel	17 202	23 905
	Fjärrvärme	225 453	212 842
	Vatten och avlopp	88 323	75 903
	Avfallshantering	24 112	36 584
	Fastighetsförsäkring	57 434	52 213
	Kabel-TV	–	17 044
		619 538	624 458

Not 8	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial	–	825
	Kreditupplysningar	500	–
	Telefon och post	1 875	1 874
	Revisionsarvoden	17 800	20 363
	Föreningsstämma	404	777
	Ekonomisk förvaltning	64 251	55 002
	Avgifter Bolagsverket	800	–
	Uppdatering av underhållsplan	10 625	–
	Bankkostnader	3 840	1 431
	Övriga externa tjänster	–	6 213
		100 095	86 485

Not 9	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	54 999	55 000
	Sociala avgifter	17 280	17 281
		72 279	72 281

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 321 000	18 321 000
	Utgående anskaffningsvärden	18 321 000	18 321 000
	Ingående avskrivningar	-4 752 723	-4 565 723
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-253 591	-187 000
	Utgående avskrivningar	-5 006 314	-4 752 723
	Redovisat värde	13 314 686	13 568 277

I anskaffningsvärdet ingår köp av mark om 1 600 000 kr, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 11	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Nordea, villkorsändras 2027-05-19, räntesats 4,37%	400 000	440 000
	Nordea, villkorsändras 2026-10-21, räntesats 2,91%	3 970 967	4 080 855
	Nordea, villkorsändras 2027-10-20, räntesats 2,76%	3 956 100	0
	Nordea, villkorsändras 2025-10-15, räntesats 4,82%	0	4 069 260
	Avgår: Kortfristig del av lån	-3 970 967	-4 219 148
		4 356 100	4 370 967

Med anledning av att föreningen har ett lån om totalt 3 970 967 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån, föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader för fastighetslån	48 387	63 177
	Beräknat arvode för revision	17 000	17 000
	Förskottsbetalda årsavgifter från medlemmar	153 833	118 166
	Upplupet styrelsearvode	55 000	55 000
	Beräknade sociala avgifter	17 281	17 281
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	291 501	270 624

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 900 000	13 900 000
	Summa ställda säkerheter	13 900 000	13 900 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-04

UNDERSKRIFTER

Uppsala 18/2 2026



Lisa Wahlstedt



Johan Lunde



Gustav Suber

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borév Revision AB

Peter Lindqvist
Huvudansvarig revisor