



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Årsta Torg 1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Årsta Torg 1 med säte i Stockholm org.nr. 769611-3781 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valloxen 1	2005-01-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
12	garageplatser	0
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 098
Totalt 60 objekt		3 098

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 14 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Eriksson	Ordförande	2017-09-07	
Kristina Moberger	Ledamot	2016-04-05	2024-07-09
Willy Enström	Ledamot	2016-04-05	
Christer Wickström	Ledamot	2020-06-17	
Peter Flärdh	Ledamot	2019-04-24	
Annmari Metz	Ledamot	2024-07-09	
Annmari Metz	Suppleant	2022-06-21	2024-07-09
Ylva Göthner	Suppleant	2023-06-07	
Viveca Vilhelmsson	Suppleant	2020-06-17	
Molly Wikdahl	Suppleant	2024-07-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordinarie ledamöter: Peter Eriksson och Christer Wickström
Suppleanter; Viveca Vilhemsson, Ylva Söderlind Göthner, Molly Wiukdahl.

Firman tecknas två i förening av Kristina Moberger, Willy Enström, Christer Wickström, Peter Eriksson, Peter Flärdh och Annmari Metz.

Revisorer har varit: Joakim Häll hos BoRevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Kristina Flodman, Anne-Marie Åström vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2024. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 12% från januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-05.

Renovering av fasaden utförd av JM:

- Tvättning av fasaden
- Lagning av fasad runt fönster där vatteninträngning skett
- Lagning av bom och sprickor på några enstaka ställen
- Målning av fasaden
- Tvätt och målning av sockel
- Tvätt och målning av taksprång
- Tvätt av husets tak
- Skyddsplåtar framför entréer

Åtgärderna grundar sig på föreningens reklamation av den enstegstätade fasaden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Ny dörr till soprummet
2007	Garageporten byttes ut. Separat gångdörr monterades bredvid.
2012	JM utförde reparationsarbete runt huset, under och strax ovanför marknivån. Grundmursisolering av mineralull byttes mot cellplast
2015	Avtal med Telia om distribution av TV-lagom
2016	Avtal med Telia om bredband
2016	JM åtgärdar tätning vid fönsterbleck efter påpekande om vatteninträngning
2018	Soprummet kompletteras med kärl för matkompostering
2019	Byte till LED-lampor i all gemensam belysning
2020	Eluttag på mur mot stora parkeringen för att möjliggöra montering av ljusslingor i rönnarna
2021	Ny uteplats anordnas vid port A
2021	Porttelefonerna tas bort och portlåsen kompletteras med läsare för nyckel-taggar
2021	Brandskyddet kompletteras med brandvarnare i garaget. Brandtätningar kring rör genomföringar i garaget utförs
2022	Målning av föreningens tre entréer och portar samt träfasaden innanför balkongerna
2022	lordningsställande av föreningens två uteplatser inklusive nya bord och stolar
2022	Fuktundersökning av fasader för kartläggning av eventuella skador
2023	Installerades 6 stycken laddplatser i garaget och 6 stycken på p-platserna.
2024	Ny styrutrustning i undercentralen
2024	Medlemskap i Bostadsrätterna
2024	Renovering av fasaden (tvätt, reparation av skador, målning)
2024	Utvidgning av uteplatsen vid port A inkl. nytt plank

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	88	198	325	343	366
Skuldsättning, kr/kvm	9 178	9 179	9 259	9 357	9 654
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 178	9 179	9 259	9 357	9 654
Räntekänslighet, %	10	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	190	170	146	147	134
Årsavgifter, kr/kvm	885	791	791	791	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	91	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	962	870	866	860	858
Nettoomsättning, tkr	2 980	2 676	2 683	2 665	2 661
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 174	-30	9	244	387
Soliditet, %	71	72	72	71	71

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningar och planerat underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	30 746 000	0	0	30 746 000
Upplåtelseavgifter, kr	40 004 000	0	0	40 004 000
Underhållsfond, kr	1 125 569	0	-1 248 569	0
S:a bundet eget kapital, kr	71 875 569	0	-1 248 569	70 750 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 073 456	-30 440	1 248 569	3 168 586
Årets resultat, kr	-30 440	30 440	-2 174 145	-2 174 145
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 043 016	0	-925 576	994 441
S:a eget kapital, kr	73 918 585	0	-2 174 145	71 744 441

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 1 125 569 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 043 017
Årets resultat, kr	-2 174 145
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 248 569
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	994 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	994 441

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 979 618	2 675 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 250
Summa Rörelseintäkter		2 979 618	2 695 863

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 385 600	-1 355 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 062	-57 569
Personalkostnader	Not 6	-77 147	-77 147
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-633 821	-633 821
Summa Rörelsekostnader		-4 210 631	-2 123 997

Rörelseresultat

-1 231 012
571 865

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	47 245	26 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-990 378	-629 258
Summa Finansiella poster		-943 133	-602 305

Resultat efter finansiella poster

-2 174 145
-30 440

Resultat före skatt

-2 174 145
-30 440

Årets resultat

-2 174 145
-30 440

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	99 878 464	100 512 286
Summa Materiella anläggningstillgångar		99 878 464	100 512 286
Summa Anläggningstillgångar		99 878 464	100 512 286

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 626
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	620 477	1 176 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	34 304	28 477
Summa Kortfristiga fordringar		654 781	1 207 323
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	290 788	1 265 205
Summa Kassa och bank		290 788	1 265 205
Summa Omsättningstillgångar		945 569	2 472 529
Summa Tillgångar		100 824 033	102 984 814



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	70 750 000	70 750 000
Fond för yttre underhåll	0	1 125 569
Summa Bundet eget kapital	70 750 000	71 875 569

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 168 586	2 073 456
Årets resultat	-2 174 145	-30 440
Summa Fritt eget kapital	994 441	2 043 017

Summa Eget kapital	71 744 441	73 918 586
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	7 987 780
Summa Långfristiga skulder		0	7 987 780

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 434 786	20 448 202
Leverantörsskulder		81 620	89 628
Skatteskulder		10 450	16 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	552 736	524 308
Summa Kortfristiga skulder		29 079 593	21 078 448

Summa Skulder		29 079 593	29 066 228
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		100 824 033	102 984 814
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 231 012	571 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	633 821	633 821
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	633 821	633 821
Erhållen ränta	47 245	26 953
Erlagd ränta	-976 500	-547 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 526 446	685 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 084	39 355
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	682	75 541
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-4 402	114 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 530 848	800 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-121 239
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-121 239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 196	-302 852
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 196	-302 852
Årets kassaflöde	-1 532 044	376 399
Likvida medel vid årets början	2 441 149	2 064 749
Likvida medel vid årets slut	909 105	2 441 149

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 743 032	2 449 032
Hyror lokaler	41 496	0
Hyror garage och parkeringsplatser	159 417	156 500
Hyror övrigt	63 689	52 929
Övriga primära intäkter	15 628	17 452
Summa Bruttoomsättning	3 023 262	2 675 913
Avgiftsbortfall	0	-300
Hysesbortfall	-43 644	0
Summa	-43 644	-300
Summa Nettoomsättning	2 979 618	2 675 613

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	0	20 250
Summa Övriga rörelseintäkter	0	20 250

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-256 635	-210 577
	Snö och halk-bekämpning	-32 431	-22 500
	Reparationer	-271 852	-172 602
	Planerat underhåll	-1 813 600	-8 903
	El	-75 895	-77 285
	Uppvärmning	-413 890	-373 020
	Vatten	-97 864	-77 415
	Sophämtning	-43 981	-45 709
	Fastighetsförsäkring	-85 306	-81 406
	Kabel-TV och bredband	-136 825	-145 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 130	-76 490
	Förvaltningsavtalskostnader	-79 191	-63 729
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 385 600	-1 355 460
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 963
	Administrationskostnader	-8 785	-11 727
	Extern revision	-21 000	-19 500
	Konsultkostnader	-18 300	0
	Föreningsverksamhet	-56 556	-19 273
	Övriga förvaltningskostnader	-9 422	-1 106
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-114 062	-57 569
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-70 000	-70 000
	Sociala avgifter	-7 147	-7 147
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-77 147	-77 147
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	314	472
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	46 932	26 481
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	47 245	26 953

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-988 732	-627 858
	Övriga räntekostnader	-1 646	-1 400
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-990 378	-629 258
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 321 239	70 200 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 000 000	37 000 000
	Årets investeringar	0	121 239
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	107 321 239	107 321 239
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 808 953	-6 175 132
	Årets avskrivningar	-633 821	-633 821
	Återförda nedskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 442 775	-6 808 953
	<i>Utgående redovisat värde</i>	99 878 464	100 512 286
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 293 000	1 293 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	134 293 000	134 293 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 500 000	36 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 500 000	36 500 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	618 317	1 175 943
	Övriga fordringar	2 160	277
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	620 477	1 176 220
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 304	28 477
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	34 304	28 477

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3	238 910	1 242 078
Bankkonto 7	51 879	23 127
Övriga likvida tillgångar	0	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	290 788	1 265 205

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,75%	2025-01-30	5 115 097	53 420
Stadshypotek AB	3,75%	2025-01-30	6 883 400	68 000
Stadshypotek AB	3,75%	2025-02-04	3 263 690	46 092
Stadshypotek AB	2,36%	2025-04-30	7 987 780	81 928
Stadshypotek AB	3,75%	2025-02-04	4 884 819	50 100
Stadshypotek AB	3,75%	2025-02-03	300 000	0
			28 434 786	299 540

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 434 786
Kortfristig del	28 434 786
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	299 540
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 198 160
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,75%	2025-01-30	5 115 097	53 420
Stadshypotek AB	3,75%	2025-01-30	6 883 400	68 000
Stadshypotek AB	3,75%	2025-02-04	3 263 690	46 092
Stadshypotek AB	2,36%	2025-04-30	7 987 780	81 928
Stadshypotek AB	3,75%	2025-02-04	4 884 819	50 100
Stadshypotek AB	3,75%	2025-02-03	300 000	0
			28 434 786	299 540

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	28 434 786
Kortfristig del	28 434 786

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	280 954	247 719
	Upplupna räntekostnader	155 786	141 908
	Övriga upplupna kostnader	115 996	134 681
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	552 736	524 308

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Årsta Torg 1, org.nr. 769611-3781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Årsta Torg 1 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 31 december 2024 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Årsta Torg 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 trygghande 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Årsta Torg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 15:23:08



ANNMARI METZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:32:06



CHRISTER WICKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 14:36:26



PETER FLÄRDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:49:47



WILLY ENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 19:27:05



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:25:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Årsta Torg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:25:12



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.