



Årsredovisning 2025

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 2025

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. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
12	garageplatser	180
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 098
Totalt 60 objekt		3 278

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	2025-06-04
Peter Eriksson	Suppleant	2025-06-12	
Molly Wikdahl	Ordförande	2025-05-30	
Molly Wikdahl	Suppleant	2024-07-09	2025-05-30
Willy Enström	Ledamot	2016-04-05	
Christer Wickström	Ledamot	2020-06-17	2025-05-30
Christer Wickström	Suppleant	2025-05-30	
Peter Flärdh	Ledamot	2019-04-24	
Annmari Metz	Ledamot	2024-07-09	
Ylva Göthner	Ledamot	2025-05-30	
Ylva Göthner	Suppleant	2023-06-07	2025-05-30
Viveca Vilhelmsson	Suppleant	2020-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Willy Enström, Peter Flärdh, Annmari Metz, Peter Eriksson, Christer Wickström och Viveca Stiernstedt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Molly Wikdahl, Willy Enström, Peter Flärdh, Annmari Metz och Ylva Söderlind Göthner.

Revisorer har varit: revisor Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Kristina Flodman, Anne-Marie Åström och Stefan Graham-Axelson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 3% 2025 och ska höjs med 3% från 1/1 -2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. En ny underhållsplan har tagits fram under 2025 och styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-20.

1. Underhållsplan framtagen av Sustend. Besiktning utförd i samband med arbetet med underhållsplanen.

2. Nya buskar och perenner på husets baksida. Återställning av planteringsytor efter fasadrenovering.

3. Åtgärd inför framtida klimatomställningar vid garageport.

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 marknivå. 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 rännarna
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	Iordningsställande 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
2025	Underhållsplan framtagen
2025	Planteringsytor återställda efter fasadrenovering. Nya planteringar på husets baksida.
2025	Åtgärder för att förhindra vatteninträngning i garage inför klimatomställningen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Översyn av styrning/justering av uppvärmning
Dammbindning av golv i garaget
Slipning och lackning av entrépartier

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	208	88	198	325	343
Skuldsättning, kr/kvm	8 586	9 178	9 179	9 259	9 357
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 085	9 178	9 179	9 259	9 357
Räntekänslighet, %	9	10	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	201	190	170	146	147
Årsavgifter, kr/kvm	912	885	791	791	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	91	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	958	962	870	866	860
Nettoomsättning, tkr	3 125	2 980	2 676	2 683	2 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	-29	-2 174	-30	9	244
Soliditet, %	71	71	72	72	71

Definition av nyckeltal finns under Not 1.

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 579 150 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 208 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	0	0	45 125	45 125
S:a bundet eget kapital, kr	70 750 000	0	45 125	70 795 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 168 586	-2 174 145	-45 125	949 316
Årets resultat, kr	-2 174 145	2 174 145	29 457	-29 457
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	994 441	0	-15 668	919 859
S:a eget kapital, kr	71 744 441	0	29 457	71 714 984

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 123 000 kr samt ianspråktagande skett med 77 875 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	994 441
Årets resultat, kr	-29 457
Reservation till underhållsfond, kr	-123 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	919 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	919 859

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

Resultaträkning

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 125 043	2 979 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 400	0
Summa Rörelseintäkter		3 139 443	2 979 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 618 557	-3 385 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 284	-114 062
Personalkostnader	Not 6	-48 388	-77 147
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-633 821	-633 821
Summa Rörelsekostnader		-2 386 051	-4 210 631
Rörelseresultat		753 392	-1 231 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 233	47 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-787 082	-990 378
Summa Finansiella poster		-782 849	-943 133
Resultat efter finansiella poster		-29 457	-2 174 145
Resultat före skatt		-29 457	-2 174 145
Årets resultat		-29 457	-2 174 145



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	99 244 643	99 878 464
Summa Materiella anläggningstillgångar		99 244 643	99 878 464
Summa Anläggningstillgångar		99 244 643	99 878 464

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	929 660	620 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 901	34 304
Summa Kortfristiga fordringar		975 562	654 781
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	270 960	290 788
Summa Kassa och bank		270 960	290 788
Summa Omsättningstillgångar		1 246 521	945 569
Summa Tillgångar		100 491 164	100 824 033

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	70 750 000	70 750 000
Fond för yttre underhåll	45 125	0
Summa Bundet eget kapital	70 795 125	70 750 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	949 316	3 168 586
Årets resultat	-29 457	-2 174 145
Summa Fritt eget kapital	919 859	994 441
Summa Eget kapital	71 714 984	71 744 441

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1319 737 624	0
Summa Långfristiga skulder	19 737 624	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 148 407 466	28 434 786
Leverantörsskulder	97 551	81 620
Skatteskulder	4 789	10 450
Övriga kortfristiga skulder	1 077	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15527 673	552 736
Summa Kortfristiga skulder	9 038 556	29 079 593
Summa Skulder	28 776 180	29 079 593
Summa Eget kapital och skulder	100 491 164	100 824 033

Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	753 392	-1 231 012
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	633 821	633 821
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	633 821	633 821
Erhållen ränta	4 233	47 245
Erlagd ränta	-820 532	-976 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	570 914	-1 526 446
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 498	-5 084
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	19 734	682
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 235	-4 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	579 150	-1 530 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-289 696	-1 196
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-289 696	-1 196
Årets kassaflöde	289 454	-1 532 044
Likvida medel vid årets början	909 105	2 441 149
Likvida medel vid årets slut	1 198 559	909 105

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	2 825 124	2 743 032
	Hyror lokaler	-6 916	41 496
	Hyror garage och parkeringsplatser	174 676	159 417
	Hyror förbrukningsbaserad	10 954	0
	Hyror övrigt	67 127	63 689
	Övriga primära intäkter	47 862	15 628
	Summa Bruttoomsättning	3 118 827	3 023 262
	Hysesbortfall	6 216	-43 644
	Summa	6 216	-43 644
	Summa Nettoomsättning	3 125 043	2 979 618

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 400	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 400	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-378 868	-335 826
	Snö och halk-bekämpning	-57 638	-32 431
	Reparationer	-84 051	-271 852
	Planerat underhåll	-77 875	-1 813 600
	El	-95 564	-75 895
	Uppvärmning	-454 853	-413 890
	Vatten	-107 173	-97 864
	Sophämtning	-62 433	-43 981
	Fastighetsförsäkring	-88 319	-85 306
	Kabel-TV och bredband	-129 873	-136 825
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 910	-78 130
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 618 557	-3 385 600
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-566	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 757	0
	Administrationskostnader	-11 143	-8 785
	Extern revision	-22 375	-21 000
	Konsultkostnader	0	-18 300
	Medlemsavgifter	-10 570	0
	Föreningsverksamhet	-22 380	-56 556
	Övriga förvaltningskostnader	-2 494	-9 422
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 284	-114 062

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	40 000	0
	Övriga arvoden	-80 200	-70 000
	Sociala avgifter	-8 188	-7 147
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-48 388	-77 147
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	245	314
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 988	46 932
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 233	47 245
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-784 783	-988 732
	Övriga räntekostnader	-2 299	-1 646
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-787 082	-990 378

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 321 239	70 321 239
	Ingående anskaffningsvärde mark	37 000 000	37 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	107 321 239	107 321 239
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 442 775	-6 808 953
	Årets avskrivningar	-633 821	-633 821
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 076 596	-7 442 775
	<i>Utgående redovisat värde</i>	99 244 643	99 878 464
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 295 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 295 000	1 293 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	135 590 000	134 293 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	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	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	927 599	618 317
	Övriga fordringar	2 061	2 160
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	929 660	620 477
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 901	34 304
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	45 901	34 304

Not 12 **Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31**

<i>Kassa och bank</i>			
SBAB-konto		242 795	238 910
Handelsbanken		28 165	51 879
<i>Summa Kassa och bank</i>		270 960	290 788

Not 13 **Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,59%	2027-04-30	6 815 152	68 496
Stadshypotek AB	2,59%	2027-04-30	5 062 945	50 884
Stadshypotek AB	2,75%	2028-04-30	4 835 471	48 596
Stadshypotek AB	2,75%	2028-04-30	3 224 440	32 408
Stadshypotek AB	2,55%	2026-04-30	7 907 082	79 468
Stadshypotek AB	2,47%	2026-02-05	300 000	0
			28 145 090	279 852

Långfristig del	19 737 624
Nästa års amortering av långfristig skuld	200 384
Lån som ska konverteras inom ett år	8 207 082
Kortfristig del	8 407 466
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	279 852
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 119 408
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej



Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,59%	2027-04-30	6 815 152	68 496
Stadshypotek AB	2,59%	2027-04-30	5 062 945	50 884
Stadshypotek AB	2,75%	2028-04-30	4 835 471	48 596
Stadshypotek AB	2,75%	2028-04-30	3 224 440	32 408
Stadshypotek AB	2,55%	2026-04-30	7 907 082	79 468
Stadshypotek AB	2,47%	2026-02-05	300 000	0
			28 145 090	279 852
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 384	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 207 082	
Kortfristig del			8 407 466	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		276 606	280 954
Upplupna räntekostnader		122 336	155 786
Övriga upplupna kostnader		128 731	115 996
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		527 673	552 736

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.

Årsredovningen beslutades 2026-03-17.



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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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. Revisor 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 för LCE 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 för LCE 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 2025 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Årsta Torg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Molly Wikdahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:19:23



Annmari Metz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:03:38



Peter Flärdh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:40:29



Ylva Göthner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:58:10



Willy Enström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 19:53:35



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:53:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Årsta Torg 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:53:19



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.