

Årsredovisning för

Brf Årstaäng

769601-8774

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Årstaäng, 769601-8774 får härmed avge årsredovisning för 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelser får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Årsta. Föreningen innehar tomträtt och har en aktuell underhållsplan.

Styrelsesammansättning

Styrelseordförande

Zandra Lantz

Ordinarie ledamöter

Lina Morast
Catharina Djerf
Emma Svahn
Fredrik Edström

Suppleanter

Sebastian Sundberg

Revisor

Christian Kromnér

Valberedning

Lise Hansen
Åsa Michelsson
Magnus Nordin

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, hanterats av FF Fastighetsservice. Föreningens handkassa har hanterats av styrelseordförande Zandra Lantz.

Vid verksamhetsårets utgång var medlemsantalet 52, fördelade på 36 lägenheter. Styrelsen har beviljat fem lägenhetsöverlåtelser under året samt en andrahandsupplåtelse (Lgh C32 t.o.m. 2025-03-31).

Sammanträden

Under bokföringsåret har nio protokollförda styrelsesammanträden hållits samt ett strategimöte.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde via Söderberg & Partners AB; Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I föreningens försäkring ingår även bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lagen 5

Adress: Åmänningevägen 19-23

Byggår: 2004

Taxeringsvärde: 91 000 000 kronor varav byggnadsvärde 49 000 000 kronor.

Total boyta: 2 130 m²

Fastighetens areal: 2 722m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 16 stycken

3 rum och kök: 13 stycken

4 rum och kök: 7 stycken

P-anläggning

P-platser: 25 stycken i gemensamhetsanläggning. Varav 4 stycken är laddplatser.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Avgiftshöjning med 10% från 2024-01-01.

Underhållsarbeten 2024:

- Bytt armatur och lampor i hissar till LED
- Köpt in gräsklippare, trimmer och högtryckstvätt
- Låskista till tvättstuga bytt
- Målning av dörrar och smidesräcke utvändigt
- Elrevision utförd
- Infört fastighetsnära insamling av sopor
- Förhandlat om bolån och bundit ett av lånen, två lån är rörliga
- Klippt buskar på gården
- Tagit ner träd intill parkeringen
- Bytt kodlås dörrar
- Slamsugning av dagvattenbrunnar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Avgiftshöjning med 3% från och med 2025-03-01.

- Byta armaturer och lampor på parkering till LED
- Byte av tvättmaskiner i tvättstugan
- Byte av internet och TV-leverantör

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 277 392	2 068 183	2 051 816	2 051 915
Resultat efter finansiella poster	-687 347	-794 291	-624 332	-159 963
Totala intäkter, kr/kvm*	1 017	933		
Soliditet, %	70,3	69,9	70,2	70,4
Balansomslutning	68 252 114	69 621 826	70 485 724	71 143 629
Årsavgift per kvm uppl. med bostadsrätt	990	900	900	900
Årsavgifter/totala intäkter %*	97	91	91	91
Skuldsättning	9 213	9 570	9 598	9 626
Skuldsättning bostadsrättsyta*	9 213	9 570	9 598	9 626
Energikostnad*	227	228		
Sparande per kvm*	-74	-113		
Räntekänslighet*	9	11	11	11

Upplysning om resultatet

Från 2025-03-01 har vi höjt årsavgifterna med 3 % för att förbättra det negativa resultatet.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

(*Nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 året enligt ÅRL)

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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

Balansomslutning: Summan av föreningens tillgångar eller skulder i balansräkningen

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.

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.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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.

Eget kapital

	<i>Upplåtelseavg./ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	48 410 000	2 456 809	-1 373 274	-794 291
Resultat disp enligt stämmobeslut			-794 291	794 291
Fonddisponl årsstämmobeslut		252 313	-252 313	
Årets resultat				-691 343
Belopp vid årets slut	48 410 000	2 709 122	-2 419 878	-691 343

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 419 878
årets resultat	-691 342
Totalt	-3 111 220
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	239 000
uttag yttre fond	-90 300
balanseras i ny räkning	-3 259 920
Summa	-3 111 220

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	2 277 392	2 068 183
Övriga rörelseintäkter		56 296	69 212
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 333 688	2 137 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 488 966	-1 421 987
Övriga externa kostnader		-305 837	-325 456
Personalkostnader	3	-48 106	-76 750
Avskrivningar		-525 188	-516 036
Summa rörelsekostnader		-2 368 097	-2 340 229
Rörelseresultat		-34 409	-202 834
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 286	18 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-672 224	-609 760
Summa finansiella poster		-652 938	-591 457
Resultat efter finansiella poster		-687 347	-794 291
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-687 347	-794 291
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 996	-
Årets resultat		-691 343	-794 291

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	65 894 400	66 382 507
Inventarier, verktyg och installationer	5	426 365	463 446
Summa materiella anläggningstillgångar		66 320 765	66 845 953
Summa anläggningstillgångar		66 320 765	66 845 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 979	18 745
Övriga fordringar		112 142	35 642
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		517	517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		211 060	224 720
Summa kortfristiga fordringar		385 698	279 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 545 651	2 496 249
Summa kassa och bank		1 545 651	2 496 249
Summa omsättningstillgångar		1 931 349	2 775 873
SUMMA TILLGÅNGAR		68 252 114	69 621 826

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 728 000	38 728 000
Upplåtelseavgifter		9 682 000	9 682 000
Fond fastighetsunderhåll		2 709 122	2 456 809
Summa bundet eget kapital		51 119 122	50 866 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 419 878	-1 373 274
Årets resultat		-691 343	-794 291
Summa fritt eget kapital		-3 111 221	-2 167 565
Summa eget kapital		48 007 901	48 699 244
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	8 274 000	-
Summa långfristiga skulder		8 274 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	11 350 000	20 384 000
Leverantörsskulder		196 639	120 469
Skatteskulder		115 884	109 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	307 690	308 745
Summa kortfristiga skulder		11 970 213	20 922 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 252 114	69 621 826

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-687 347	-794 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	525 188	516 036
	-162 159	-278 255
Betald skatt	-3 996	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-166 155	-278 255
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-106 073	-89 545
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	81 630	-9 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-190 598	-377 407
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-366 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-366 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-760 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-760 000	-60 000
Årets kassaflöde	-950 598	-803 657
Likvida medel vid årets början	2 496 249	3 299 907
Likvida medel vid årets slut	1 545 651	2 496 250

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier, verktyg och installationer	10
-Byte av fjärrvärmesystem	20

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71 830 000	71 830 000
	71 830 000	71 830 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 447 493	-4 959 386
-Årets avskrivning enligt plan	-488 107	-488 112
	-5 935 600	-5 447 498
Redovisat värde vid årets slut	65 894 400	66 382 502
Bokfört värde byggnad	65 894 400	66 382 507

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	553 930	187 680
-Byte av undercentral		366 250
Vid årets slut	553 930	553 930
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-90 484	-62 560
-Årets avskrivning enligt plan	-37 081	-27 924
Vid årets slut	-127 565	-90 484
Redovisat värde vid årets slut	426 365	463 446

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Swedbank Hypotek 2659092247	2025-02-28	3,008%	6 380 000	7 080 000
Swedbank Hypotek 2659092528	2027-08-25	2,69%	8 334 000	8 394 000
Swedbank Hypotek 2757237611	2025-02-28	3,23%	4 910 000	4 910 000
			19 624 000	20 384 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			60 000	760 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar)			11 290 000	19 624 000
			11 350 000	20 384 000

Not 7 Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000
Summa ställda säkerheter	23 600 000	23 600 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Upplupna utgiftsräntor	52 456	61 816
Förutbetalda avgifter	159 763	145 442
Upplupna kostnader	80 470	87 486
Beräknat arvode revision	15 000	14 000
	307 689	308 744

Underskrifter

Årsta, datum enligt digital signering

Zandra Lantz
Styrelseordförande

Lina Morast

Catharina Djerf

Emma Svahn

Fredrik Edström

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2025



Årsredovisning Brf Årstaäng 2024.pdf

(103797 byte)

SHA-512: 9809f113c4be866dc82e0fcfc843c5edbab33
f1a6d89f14287752b75170ef83c9e965774dfd1fbe1bd6
7c8312ef25b8124fe9059c425f04ee94690579948ffb6

Underskrifter

2025-04-15 16:31:41 (CET)



Catarina Birgitta Djerf

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-21 20:54:18 (CET)



Emma Svahn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 16:37:10 (CET)



Eva Lina Katarina Morast

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 09:20:54 (CET)



Fredrik Edström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-23 14:20:04 (CET)



Zandra Lantz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 10:35:08 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d502b4d0430c577de7e88f4453787f515f9de9199cc723ef666ee8c984d1bc6dc6148184c9ab2fdd240a77e723c662bc7926097614e74fe99e6754b7a172d3a0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.