



Välkommen till årsredovisningen för Brf Årsta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅRSTA 9:1	1970	Uppsala
ÅRSTA 9:2	1970	Uppsala
ÅRSTA 9:3	1971	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam genom Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 348 bostadsrätter om totalt 23 590 kvm och 4 lokaler om 80 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans-Olov Lindberg	Ordförande
Mariana Helmefors	Styrelseledamot
Mats Laurin	Styrelseledamot
Rune Martin Wadström	Styrelseledamot
Slavica Nuic	Styrelseledamot
Annette Engman	Suppleant
Erik Spoong	Suppleant
Inger Elisabet Margareta Darberg	Suppleant

Valberedning

Ann-Katrin Maritz
Stig Broné

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

1990	● Renovering av balkonger - sker löpande efter behov
1995	● Byte av fönster
2000-2001	● Helrenovering av tvättstugor - inkl utbyte av alla maskiner
2004-2005	● Målning av balkongfronter och fasadplåt Byte till säkerhetsdörrar utan brevinkast
2006-2007	● Nyinstallation hiss - Byte hissmotorer
2008	● Eluppgradering utomhus och garage Byte av tre värmepumpar Ny garagelänga - 26 garageplatser
2012-2013	● Nya elcentraler i lgh
2013-2014	● Byte tappvattenledningar och relining av spillvatten
2017	● Hissbyte 1 st
2017-2018	● Nya hissar (5 st)
2018	● 4 st nya hissar
2019	● 4 hissar Energieffektivisering Nya hissar
2020	● Nya hissar 3 st Källarnedfarter
2023	● Ny parkering Nya kulvertar Vattenspar
2024	● Nya fönster Målning av toppar på tak Nya torkskåp och torktumlare i samtliga tvättstugor Nya tak Solceller FTX

Avtal med leverantörer

Återvinningstationerna+pappersinsamling	Uppsala vatten
Brandsäkerhet, skyddsrum	Presto
Ekonomisk förvaltning och juridik	SBC
El och värme	Vattenfall
Elarbeten	Lundqvist el
Fastighetsförsäkring och tilläggförsäkring	Folksam
Fastighetsjour skadeservice	Recover
Hissar	Uppsala Lyftservice
Internet	Bahnhof
Laddstolpar	Incharge
Larm	Securitas
Mark och fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service AB
Mobil, laddstationer nya parkeringen, porttelefon H38-44, H54-60	Telenor
Nyckelhantering och lås	Certego
Parkering	Parkia
Porttelefon H46-52	Addsecure
Rensning och OVK	Åke Huss AB
Skrivare	Sharp
Spoljour fastighet	Serwent
Spolning, filmning och slamsugning avlopp	FSAB
Städ	Morgongåva städ AB
Telefonmaster på taket, hus 38	Net4Mobility
Telfonmaster på taket, hus 50	Cellnex Telecom
TV-tjänst	Tele2
Tvätt av sopkärl och soprum	Specialrengöringar
Underhållsavtal, undercentraler, solceller, ventilation	Metag AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har slutfört energisparprojektet, omförhandlat befintliga lån

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 453 st. Tillkommande medlemmar under året var 51 och avgående medlemmar under året var 47. Vid räkenskapsårets slut fanns det 457 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 48 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 822 944	17 094 433	15 672 670	14 373 610
Resultat efter fin. poster	1 763 694	-3 438 729	-489 065	-1 393 496
Soliditet (%)	2	1	8	14
Yttre fond	7 802 842	6 935 774	5 568 851	4 533 584
Taxeringsvärde	341 670 000	366 350 000	366 350 000	366 350 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	684	671	616	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	92,3	91,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 525	4 704	928	967
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 186	4 351	858	965
Sparande / kvm totalyta, kr	147	-78	70	48
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	57	41	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	121	157	145	149
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	49	36	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	262	222	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	3,72	1,06	-
Räntekänslighet (%)	6,62	7,01	1,51	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 210 005	-	-	1 210 005
Fond, yttre underhåll	6 935 774	-157 942	1 025 010	7 802 842
Balanserat resultat	-3 959 487	-3 280 787	-1 025 010	-8 265 284
Årets resultat	-3 438 729	3 438 729	1 763 694	1 763 694
Eget kapital	747 563	0	1 763 694	2 511 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 240 274
Årets resultat	1 763 694
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 025 010
Totalt	-6 501 590

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	202 312
Balanseras i ny räkning	-6 299 278

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	17 822 945	17 094 433
Övriga rörelseintäkter	3	2 644 388	41 479
Summa rörelseintäkter		20 467 334	17 135 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 257 918	-12 523 942
Övriga externa kostnader	9	-802 204	-2 533 399
Personalkostnader	10	-812 158	-1 834 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 437 084	-1 288 086
Övriga rörelsekostnader		-356 220	0
Summa rörelsekostnader		-15 665 585	-18 180 215
RÖRELSERESULTAT		4 801 749	-1 044 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 452	76 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 045 507	-2 471 375
Summa finansiella poster		-3 038 055	-2 394 426
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 763 694	-3 438 729
ÅRETS RESULTAT		1 763 694	-3 438 729

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	108 664 056	31 453 386
Markanläggningar	13	3 317 490	3 461 802
Maskiner och inventarier	14	0	176 156
Pågående projekt	15	0	98 439 163
Summa materiella anläggningstillgångar		111 981 546	133 530 507
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 988 546	133 537 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		82 954	148 165
Övriga fordringar	17	2 711 842	1 577 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	711 586	814 024
Summa kortfristiga fordringar		3 506 382	2 539 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 506 382	2 539 435
SUMMA TILLGÅNGAR		115 494 928	136 076 942

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 210 005	1 210 005
Fond för yttre underhåll		7 802 842	6 935 774
Summa bundet eget kapital		9 012 847	8 145 779
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 265 284	-3 959 487
Årets resultat		1 763 694	-3 438 729
Summa ansamlad förlust		-6 501 590	-7 398 216
SUMMA EGET KAPITAL		2 511 257	747 563
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	56 743 429	1 956 426
Summa långfristiga skulder		56 743 429	1 956 426
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	50 003 635	109 002 385
Leverantörsskulder		736 901	18 820 409
Skatteskulder		72 338	68 706
Övriga kortfristiga skulder		2 492 175	2 438 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 935 193	3 043 077
Summa kortfristiga skulder		56 240 242	133 372 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 494 928	136 076 942

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 801 749	-1 044 303
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	356 220	0
Årets avskrivningar	1 437 084	1 288 086
	6 595 054	243 782
Erhållen ränta	7 452	76 949
Erlagd ränta	-2 944 252	-2 218 306
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 658 253	-1 897 574
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	113 421	270 818
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 235 216	-5 234 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 463 542	-6 861 043
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	19 755 657	-96 261 382
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19 755 657	-96 261 382
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	750 000	90 000 000
Amortering av lån	-4 961 747	-924 296
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 211 747	89 075 704
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 080 368	-14 046 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 570 708	15 617 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 651 075	1 570 708

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årsta är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,67 - 3,33 %
Sekundärbyggnader	1,85 %
Fasader	2,21 %
Dörrar & portar	2,03 %
Stamledningar VA	1,19 %
Hissar	3,33 %
Ventilation	2,03 %
Stamledningar Värme	1,85 - 2,00 %
Stomme och grund	1,17 - 1,85 %
El	1,85 %
Markanläggningar	4,00 %
Maskiner	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	12 257 010	11 880 112
Hysesintäkter lokaler	87 584	84 489
Hysesintäkter garage	616 476	609 118
Hysesintäkter p-plats	501 946	502 349
Hysesintäkter p-plats, moms	46 717	42 542
Hysesintäkter förråd	51 960	48 460
Hyror husvagnsplats	19 750	19 750
Avsättning till inre fond	-216 000	-216 000
El, moms	0	5 805
Elintäkter laddstolpe moms	31 774	26 747
Uppvärmning	3 868 139	3 912 556
Hysesintäkter gym	13 100	11 400
Påminnelseavgift	2 280	2 580
Dröjsmålsränta	150	60
Pantsättningsavgift	43 174	24 080
Överlåtelseavgift	92 558	59 508
Administrativ avgift	22 050	9 751
Andrahandsuthyrning	89 188	65 334
Vidarefakturerade kostnader	20 808	219
Vidarefakturerade kostnader, moms	274 267	5 570
Öres- och kronutjämnning	15	4
Summa	17 822 945	17 094 433

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	249 299	0
Övriga intäkter	1 028	41 479
Försäkringsersättning	2 394 062	0
Summa	2 644 388	41 479

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	356 252	59 375
Fastighetsskötsel utöver avtal	116 090	6 425
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 050 002	176 042
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	192 350	24 795
Larm och bevakning	45 291	6 524
Städning enligt avtal	393 673	393 766
Städning utöver avtal	65 473	1 235
Besiktningar	57 575	295 995
Hissbesiktning	19 613	22 637
Energideklarationer	0	13 750
Brandskydd	61 161	28 944
Gårdkostnader	39 156	66 374
Gemensamma utrymmen	1 739	90 357
Sophantering	95 638	32 900
Garage/parkering	6 264	0
Snöröjning/sandning	282 461	140 492
Serviceavtal	319 768	344 400
Serviceavtal, hissar	21 344	0
Fordon	0	19 078
Förbrukningsmaterial	34 951	95 628
Summa	3 158 799	1 818 716

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	22 000
Installationer	18 750	0
Bostadsrättslägenheter	16 000	3 545
Tvättstuga	25 141	100 050
Trapphus/port/entr	24 563	2 428
Sophantering/återvinning	1 633	17 250
Dörrar och lås/porttele	0	133 266
Övriga gemensamma utrymmen	6 250	14 114
VVS	130 419	217 069
Värmeanläggning/undercentral	25 776	61 813
Ventilation	5 333	25 261
Elinstallationer	20 841	95 475
Tele/TV/bredband/porttelefon	24 210	0
Hissar	146 247	251 093
Tak	3 080	0
Balkonger/altaner	9 430	0
Mark/gård/utemiljö	22 923	42 591
Garage/parkering	0	3 539
Vattenskada	18 285	82 730
Skador/klotter/skadegörelse	5 601	21 409
Summa	504 481	1 093 631

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	29 343	0
Källare	30 014	0
Dörrar och lås	0	60 625
Värmeanläggning	0	97 317
Hiss	75 000	0
Mark/gård/utemiljö	67 955	0
Summa	202 312	157 942

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 009 087	1 442 562
Uppvärmning	3 093 131	3 997 560
Vatten	1 387 747	1 252 885
Sophämtning/renhållning	460 402	548 660
Grovsopor	33 055	17 250
Summa	5 983 422	7 258 917

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	967 279	886 597
Fordonsförsäkring	14 881	9 632
Kabel-TV	453 516	451 288
Bredband	319 167	216 479
Fastighetsskatt	666 652	630 740
Korr. fastighetsskatt	-12 590	0
Summa	2 408 905	2 194 736

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	19 916	4 796
Tele- och datakommunikation	69 549	55 097
Juridiska åtgärder	0	23 382
Inkassokostnader	9 375	22 761
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	6 965	3 042
Revisionsarvoden extern revisor	50 000	50 000
Styrelseomkostnader	6 351	6 165
Fritids och trivselkostnader	2 228	11 590
Föreningskostnader	47 378	54 240
Förvaltningsarvode enl avtal	240 150	231 000
Överlåtelsekostnad	101 871	58 461
Pantsättningskostnad	46 967	21 501
Korttidsinventarier	0	14 905
Administration	44 773	1 952 315
Konsultkostnader	137 844	6 375
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Bostadsrätterna Sverige	12 230	12 230
Föreningsavgifter	6 119	5 542
Summa	802 204	2 533 399

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	274 347	235 000
Lön - vicevärd	371 873	426 242
Lön - fastighetsskötare	0	717 323
Löner till tjänstemän	0	-22 551
Lönebidrag	-26 398	-38 149
SPP/tjänstepension/FORA	18 567	52 234
Arbetsgivaravgifter	169 266	379 700
Löneskatt	4 504	0
Uttagsskatt	0	84 988
Summa	812 158	1 834 787

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 030 098	2 471 331
Dröjsmålsränta	14 894	44
Kostnadsränta skatter och avgifter	515	0
Summa	3 045 507	2 471 375

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 799 271	73 799 271
Årets inköp	78 683 506	0
Utrangeringar	-10 802 842	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 679 935	73 799 271
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 345 885	-41 259 537
Årets avskrivning	-1 437 084	-1 086 348
Återförda avskrivningar	10 767 090	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 015 879	-42 345 885
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 664 056	31 453 386
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 500 000</i>	<i>2 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	221 582 000	233 794 000
Taxeringsvärde mark	120 088 000	132 556 000
Summa	341 670 000	366 350 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 607 914	3 607 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 607 914	3 607 914
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-146 112	0
Årets avskrivning	-144 312	-146 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-290 424	-146 112
Utgående restvärde enligt plan	3 317 490	3 461 802

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 899 824	1 899 824
Utrangering	-1 798 045	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 779	1 899 824
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 723 668	-1 668 042
Återförda avskrivningar	1 621 889	-55 626
Utgående ackumulerad avskrivning	-101 779	-1 723 668
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	176 156

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	98 439 163	1 836 359
Årets investeringar	20 805 188	121 564 344
Omfört till Byggnad	-119 244 351	-24 961 540
Summa pågående arbeten	0	98 439 163

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	7 000	7 000
Summa	7 000	7 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	58 445	-23 056
Skattefordringar	0	24 194
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 322	4 595
Övriga kortfristiga fordringar	0	805
Transaktionskonto	2 183 257	1 497 659
Borgo räntekonto	467 818	73 049
Summa	2 711 842	1 577 246

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	92 485	169 850
Förutbet försäkr premier	418 926	458 069
Förutbet kabel-TV	115 308	113 379
Förutbet bredband	79 623	72 715
Upplupna intäkter	5 244	11
Summa	711 586	814 024

NOT 21, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	4,05 %	-	4 000 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,59 %	916 407	972 516
Handelsbanken	2026-04-30	1,09 %	1 956 426	2 112 942
Handelsbanken	2027-04-30	2,59 %	2 837 909	3 081 161
Handelsbanken	2027-04-30	2,59 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2028-04-30	2,70 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,62 %	4 423 560	4 792 192
Handelsbanken	2026-01-02	2,56 %	9 931 381	10 000 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,59 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,59 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,59 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,56 %	9 931 381	10 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,54 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,54 %	3 333 334	3 333 334
Handelsbanken	2028-04-30	2,70 %	3 333 333	3 333 333
Handelsbanken	2026-04-30	2,54 %	3 333 333	3 333 333
Handelsbanken	2026-04-30	2,54 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,54 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,59 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,54 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2028-04-30	2,70 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,59 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,41 %	750 000	-
Summa			106 747 064	110 958 811
Varav kortfristig del			50 003 635	109 002 385

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 101 630 624 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	12 604	98 119
Uppl kostn el	78 411	175 968
Uppl kostnad Värme	353 933	417 939
Uppl kostn räntor	377 698	276 443
Uppl kostnad arvoden	240 000	225 000
Uppl kostn semesterlöner	73 182	109 899
Beräknade uppl. sociala avgifter	98 402	105 225
Förutbet hyror/avgifter	1 700 963	1 634 484
Summa	2 935 193	3 043 077

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	111 191 000	111 191 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Befintliga avtal ses över löpande under året.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

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

Uppsala

Hans-Olov Lindberg
Ordförande

Mariana Helmefors
Styrelseledamot

Mats Laurin
Styrelseledamot

Rune Martin Wadström
Styrelseledamot

Slavica Nuic
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 14:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 08:18

DOCUMENT ID:

S1z0sibDAbg

ENVELOPE ID:

ryRojWvAbl-S1z0sibDAbg

DOCUMENT NAME:

Brf Årsta, 717600-7594 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
23 pages

SHA-512:

ffe4b808c64bd1784bccfce7826c72ba15c03e75760ff06f
d0b465234d4d1818b2c06fcf6bea91e0292a9c32fcc0aa
9d7234e72ef96355dc2a39da146153ba6e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RUNE MARTIN WADSTRÖM runewadstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:45 05.05.2026 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.67
2. SLAVICA NUIC slavica_nuic@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 08:45 05.05.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.197.69
3. MATS LAURIN 1matslaurin@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:16 05.05.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.166.34
4. HANS-OLOV LINDBERG styrelsen.brfarsta@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:27 05.05.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.26
5. Mariana Helmefors marianahelmefors65@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:14 05.05.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.186.8
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 14:26 05.05.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta
Org.nr. 717600-7594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsta för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årsta för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 14:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 08:18

DOCUMENT ID:

Byg0isbwAZx

ENVELOPE ID:

HyRisbPCZe-Byg0isbwAZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Årsta för 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

a44adf44e6232592c25d03cbfcb9c26d9f2e12a409f3a88
a8c56fac19d6f1083c1b700240dcaa68155bb9fadcd038
6173e0351b93f9523d21c65dc15167bf207

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	05.05.2026 14:26	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	05.05.2026 14:25	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed