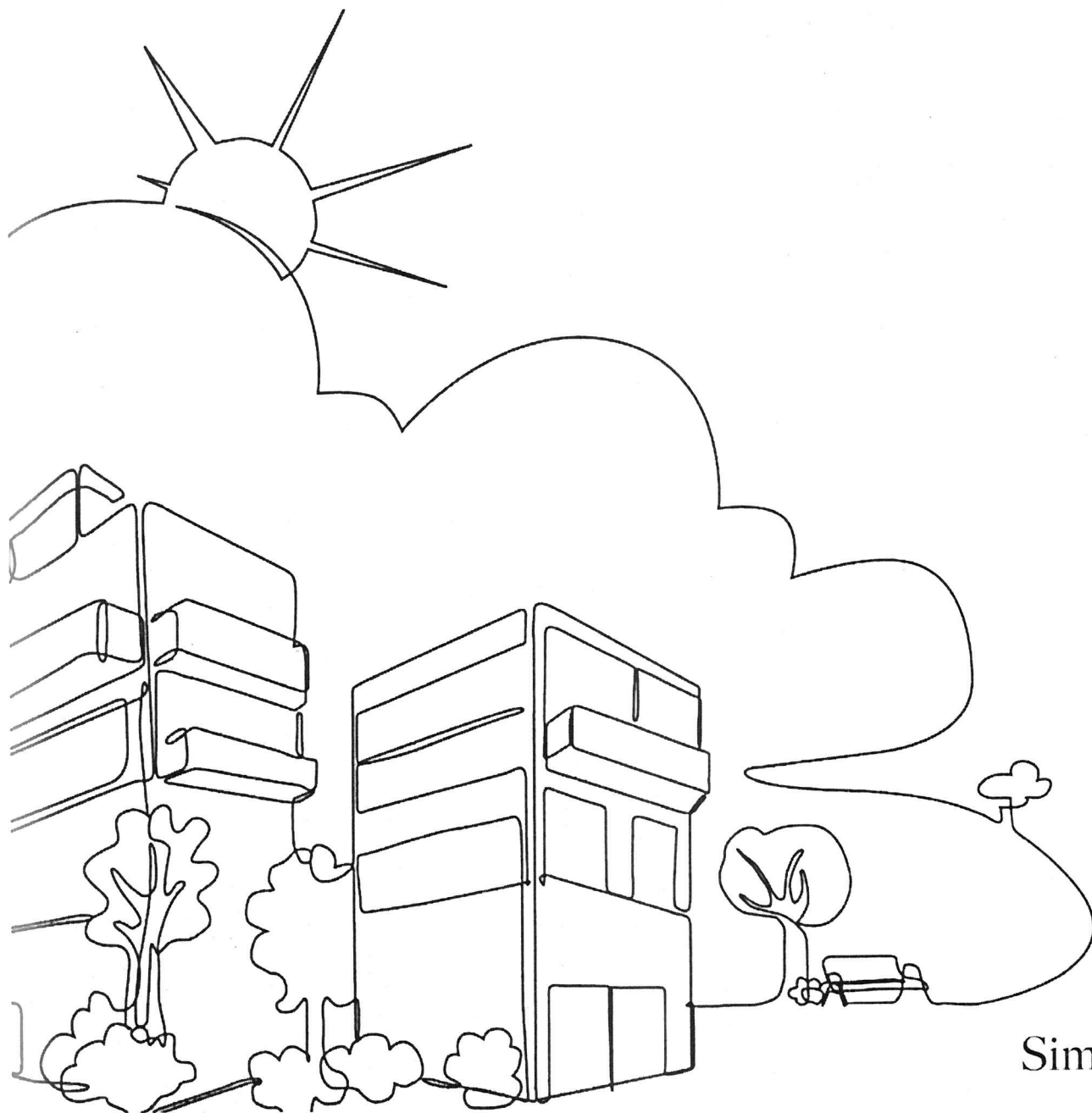


Årsredovisning 2025

Brf Årsta Park

769606-3085



25
Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Årsta Park

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Spinnsidan 4	2001	Stockholm
Spinnsidan 5	2001	Stockholm

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Nuvarande avtal löper t.om 2030.

Fastigheterna är försäkrade hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2001.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 688 kvm. Dessutom finns 22 p-platser.

Lägenhetsfördelning

9 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Annika Magnusson Kittl	Ordförande
Danny Kittl	Styrelseledamot
Tord David Pontus Degsell	Styrelseledamot
Vagge Mardirossian Lönn	Styrelseledamot

Valberedning

Camilla Ericsson
Sofia Hellblom Kardouni

Firmateckning

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

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 • Byte av parkeringens staket
OVK besiktning, utomhusarmatur vid trottoar och parkering har bytts ut mot energisnåla LED lampor
- 2023 • Byte av 2 st. entréportar och målning väggar entré , dörrkarmar och av samtliga ståldörrar
- 2024 • Målning av Miljöstugan
Reparation av trottoar Tvååkersgränd
- 2025 • Målning av 2 hus i trapphus
Underhåll trägolv i 2 hus
Större trädgårdsskötsel

Planerade underhåll

- 2026 • Nya föreskrifter och rekommendation gällande elsäkerhet med nytillkommen årlig kontroll
OVK besiktning

Avtal med leverantörer

Driftsupport	Schneider Electric Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Städtjänst	Shining AB

Övrig verksamhetsinformation

• Föreningen har under året åtgärdat större trädgårdsunderhåll genom arborist. • Besiktning av hissar genomförd och godkända. • Underhåll trägolv i två trapphus. • Löpande trädgårdsskötsel har sköts av medlemmarna själva. • Vinterunderhåll sköts av medlemmarna själva. Minskade utgifter för föreningen har gjorts genom att övergå från kabel-tv till fiber. Oförutsedda utgifter under året var målning av skador i två trapphus samt läckage fasad/balkong i ett hus samt en större hissreparation. Förutom mindre löpande åtgärder har vi inga större utgifter eller investeringar planerade i underhållsplan det närmaste året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Vi räknar med ett något bättre resultat 2026 då vi minskat några löpande poster som innebär mindre utgifter och som för kommande året inte utgör någon höjning av hyran.

Förändringar i avtal

Ny förvaltare för kommande året 2026 är NABO.

Övriga uppgifter

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts i februari 2016 av Densia AB och finns som underlag för underhållsplanering för 15 år framåt.

Energideklarationen har i enlighet med gällande regler upprättats år 2018-12-04 och är giltig till 2029-01-17.

OVK besiktning är skett år 2022 och gäller 6 år framåt till år 2026.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 50 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026= 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2026 = 59 200 kronor/per år). Tillstånd krävs från styrelsen för andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 512 430	2 519 851	2 332 868	2 137 766
Resultat efter fin. poster	-685 961	-580 209	-776 567	-590 401
Soliditet (%)	53	54	54	55
Yttre fond	1 262 250	883 500	668 125	400 000
Taxeringsvärde	64 600 000	65 800 000	65 800 000	65 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	905	838	762
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	96,6	96,3	95,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 798	7 798	7 798	7 798
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 798	7 798	7 798	7 798
Sparande / kvm totalyta, kr	-11	15	3	52
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	53	53	60
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	193	189	177	165
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	32	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	290	282	262	254
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	3,47	3,25	1,44
Räntekänslighet (%)	8,61	8,61	9,30	10,23

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.

Upplysning vid förlust

Förlusten har uppkommit pga. skador vid inbrott och fasadskada som ledde till oförutsedda utgifter. Dessa åtgärdades under 2025.

Föreningen har minskat utgifterna för kommande år genom att teckna ett nytt avtal för ekonomisk förvaltning samt sagt upp avtalet för husets tv-kanaler med Tele 2.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 447 000	-	-	12 447 000
Upplåtelseavgifter	17 999 000	-	-	17 999 000
Fond, yttre underhåll	883 500	-	378 750	1 262 250
Balanserat resultat	-5 997 990	-580 209	-378 750	-6 956 949
Årets resultat	-580 209	580 209	-685 961	-685 961
Eget kapital	24 751 301	0	-685 961	24 065 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 956 949
Årets resultat	-685 961
Totalt	-7 642 911

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-57 500
Balanseras i ny räkning	-7 985 411
	-7 642 911

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	2 512 430	2 519 851
Övriga rörelseintäkter	3	16 605	0
Summa rörelseintäkter		2 529 035	2 519 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 691 510	-1 486 254
Övriga externa kostnader	9	-147 706	-164 959
Personalkostnader	10	-118 775	-121 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-599 484	-599 484
Summa rörelsekostnader		-2 557 475	-2 372 098
RÖRELSERESULTAT		-28 440	147 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		89	133
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-657 610	-728 095
Summa finansiella poster		-657 521	-727 962
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-685 961	-580 209
ÅRETS RESULTAT		-685 961	-580 209

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	44 964 609	45 564 093
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 964 609	45 564 093
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 964 609	45 564 093
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 216	0
Övriga fordringar	13	161 461	7 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	116 017	123 136
Summa kortfristiga fordringar		319 694	130 424
Kassa och bank			
Kassa och bank		346 315	553 754
Summa kassa och bank		346 315	553 754
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		666 009	684 178
SUMMA TILLGÅNGAR		45 630 618	46 248 271

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 446 000	30 446 000
Fond för yttre underhåll		1 262 250	883 500
Summa bundet eget kapital		31 708 250	31 329 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 956 949	-5 997 990
Årets resultat		-685 961	-580 209
Summa fritt eget kapital		-7 642 911	-6 578 199
SUMMA EGET KAPITAL		24 065 339	24 751 301
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 459 958	16 459 958
Summa långfristiga skulder		13 459 958	16 459 958
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 500 000	4 500 000
Leverantörsskulder		0	81 571
Skatteskulder		3 897	3 159
Övriga kortfristiga skulder		157 848	7 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	443 575	444 940
Summa kortfristiga skulder		8 105 320	5 037 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 630 618	46 248 271

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-28 440	147 753
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	599 484	599 484
	571 044	747 237
Erhållen ränta	89	133
Erlagd ränta	-659 939	-728 898
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-88 806	18 472
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 270	11 621
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	70 637	3 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-207 439	33 695
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-207 439	33 695
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	553 754	520 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	346 315	553 754

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årsta Park är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 1,10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 433 972	2 433 972
Hyresintäkter, p-platser	76 764	76 711
Övriga intäkter	1 694	9 168
Summa	2 512 430	2 519 851

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	2 880	0
Försäkringsersättning	13 725	0
Summa	16 605	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	101 250	82 500
Besiktning och service	82 571	58 288
Trädgårdsarbete	30 416	6 648
Summa	214 237	147 436

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	169 712	58 443
Summa	169 712	58 443

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	57 500	21 250
Summa	57 500	21 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	137 628	143 138
Uppvärmning	519 044	506 858
Vatten	122 332	107 282
Sophämtning	83 256	86 006
Summa	862 260	843 284

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 633	38 242
Tomträttsavgälder	232 700	225 500
Kabel-TV	59 300	99 939
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Summa	387 801	415 841

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21 040	20 900
Revisionsarvoden	20 875	20 375
Övriga förvaltningskostnader	15 775	36 628
Ekonomisk förvaltning	90 016	87 056
Summa	147 706	164 959

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	66 000	68 000
Löner, arbetare	36 000	36 000
Sociala avgifter	16 775	17 401
Summa	118 775	121 401

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	657 610	728 035
Övriga räntekostnader	0	60
Summa	657 610	728 095

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 350 000	54 350 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 350 000	54 350 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 785 907	-8 186 423
Årets avskrivning	-599 484	-599 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 385 391	-8 785 907
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 964 609	45 564 093
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	47 200 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	18 600 000
Summa	64 600 000	65 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 461	6 715
Övriga fordringar	150 000	573
Summa	161 461	7 288

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 853	11 070
Försäkringspremier	13 759	13 105
Kabel-TV	10 726	19 022
Tomträtt	58 175	58 175
Förvaltning	22 504	21 764
Summa	116 017	123 136

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-09-28	2,54 %	4 659 958	4 659 958
SEB	2027-10-28	2,70 %	4 300 000	4 300 000
SEB	2028-09-28	2,78 %	4 500 000	4 500 000
SEB	2026-04-28	2,58 %	4 500 000	4 500 000
SEB	2026-02-28	3,96 %	3 000 000	3 000 000
Summa			20 959 958	20 959 958
Varav kortfristig del			7 500 000	4 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 959 958 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Städning	6 875	6 875
El	11 644	12 991
Uppvärmning	69 724	64 681
Utgiftsräntor	12 437	14 766
Vatten	15 322	17 749
Löner	71 000	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 980	11 285
Sociala avgifter	16 365	16 365
Förutbetalda avgifter/hyror	209 228	209 228
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	443 575	444 940

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

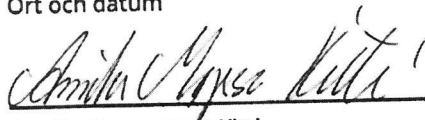
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000

Underskrifter


Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

Älvsjö 2026-02-24

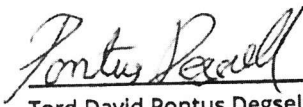
Ort och datum



Annika Magnusson Kitti
Ordförande



Danny Kitt
Styrelseledamot



Tord David Pontus Degsell
Styrelseledamot



Vagge Mardirossian Lönn
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 - 03 - 04



BoRevision
Lizette Söderdahl
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Årsta Park, org.nr. 769606-3085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årsta Park 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 maskopl, 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.

AS

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 Park 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 revisionsd 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala 2026-03-04

Lizette Söderdahl

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor