

Årsredovisning

för

Brf Årsta Backe

Org.nr. 769613-0652

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter av årsredovisning	15

Styrelsen för Brf Årsta Backe upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Grundfakta om föreningen

Föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2005-09-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-24 och aktuella stadgar registrerades 2023-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta föreningen

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

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan den 29 september 2005 tomträtten till fastigheterna Ättegrenen 4 och Ättegrenen 5 i Stockholms kommun och län. Nuvarande avgäld gäller i tio år t o m den 31 mars 2025.

Förvaltningsobjekt

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar uppförda 2006, innehållande 56 st lägenheter (BOA 3 786 kvm) och därtill hörande 43 st öppna parkeringsplatser.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Ga 1 och Ga 2 tillsammans med Brf Ättegrenen 2 och Brf Ättegrenen 3.

Samfälligheten Ga 1 förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar angöringsväg och samfälligheten Ga 2 förvaltar miljöstuga samt angöringsväg. Andelstalen för Ga 1 är 20/140 och andelstalen för Ga 2 är 40/112.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Den ekonomiska förvaltningen har BokföringNorrort AB.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabel-tv genom Tele 2. Telenor AB tillhandahåller

bredbandstjänster enligt avtal med föreningen. Fr.o.m 1 jan 2025 Telia.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Gjensidige AB och gäller fullvärde, bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättsinnehavare.

(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Stadgeenlig besiktning

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2020.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är utförd under 2020.

Rökluckebesiktning gjord i varje hus under 2021.

Styrelsen

Leif Hultman; ledamot - Ordförande

Wenche Flovén; ledamot - Ekonomiansvarig

Christopher Norrby; Ledamot - Sekreterare

Gita Mistry; Ledamot - Parkeringsansvarig

Mattias Jörlén; Ledamot - fastighet och grönområden

Sabina Bisholt; Suppleant - Uthyrningsansvarig

Tatsiana Budol; Suppleant

Valberedning

Margaretha Frimodig

Revisor

Anders Karlén; Auktoriserad revisor. Moore Allegretto AB

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige AB.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 24-04-16. Extra stämma hölls 24-10-09. På extra stämman valdes en ny ordförande.

Styrelsen har under året hållit 10 st (föreg år 11 st) protokollförda styrelsemöten.

Arvoden

Arvode till styrelseledamöter enligt föreningsstämmans beslut har utbetalts under verksamhetsåret.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2024 uppgår till 70 st (föreg år 72 st).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelser i andra hand av bostadsrätter

Under året har 1 st (föreg år 3 st) lägenhetsöverlåtelse skett genom försäljning med kontraktsdatum år 2024.

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Kostnad tillkommer.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 1 april 2024 och 1 Juli med 5% vardera. Avgiftshöjning kommer att ske från 1 april 2025 med 5 %.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt underhållsplan.

Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Verksamhetsåret

Under verksamhetsåret höjdes medlemsavgifterna som planerat vid två tillfällen, kvartal två och vid kvartal tre. Denna höjning hjälpte föreningen att hantera en fortsatt stigande räntekostnaden på fastighetslånen, samt den uppgradering som krävdes av föreningens hissar.

Det kommer under det nya verksamhetsårets andra kvartal bli en höjning av medlemsavgifterna, trots att räntorna kommer bromsas in och sänkas, fortsätter kostnaderna för vatten och fjärrvärmen att öka. Beslut om möjlighet att borra för bergvärme kommer fattas, och om det är möjligt kommer detta projekt behöva finansieras av ett lån.

Eftersom fastigheten/husen är relativt nybyggd finns inget planerat underhåll inom fem år.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla skall få en ännu trevligare och än mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar.

Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete

Viktiga externa faktorer som påverkat föreningens ställning och resultat

Brf Årsta backe har tillsammans med 4 andra föreningar sökt och lagt lånen i Nordea med ambitionen att få bästa möjliga ränta.

Räntan är den post som är mest osäker i en föränderlig värld.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 974 050	3 521 068	3 478 577	3 482 545	3 482 847
Resultat efter finansiella poster	-629 100	-249 148	277 456	479 117	454 245
Soliditet (%)	67	67	67	66	64
Årsavgift per kvm	953	860	849	849	849
Årsavgift/Total rörelseintäkt (%)	91	88	92		
Skuldsättning per kvm	7 000	7 049	7 217	7 587	7 988
Räntekostnad lån per kvm	312	216	85	82	112
Genomsnittränta (%)	4	3	1	1	2
Sparande per kvm	127	126	265		
Energikostnad per kvm	255	225	199	192	178
Elkostnad per kvm	24	23	24	21	16
Värmekostnad per kvm	175	157	142	141	134
Vattenkostnad per kvm	57	45	33	30	28
Räntekänslighet om lån stiger med 1%	7	8	9		

Kommentar flerårsöversikt

I Årsta Backe finns inga hyresrätter

Finansiering av framtida åtagande

Föreningen kommer per 1 april att höja avgifter med 5%

Total yta 3786

Räntan i genomsnitt

2024 4,45%

2023 3,06%

2022 1,19%

2021 1,10%

2020 1,97%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt
Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Sparande defineras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta
Energikostnad defineras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta
Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Förändringar i eget kapital (EK)

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 427 000	34 998 000	3 238 062	126 046	-249 148	57 539 960
Förändring av yttre fond	0	0	189 300	-189 300	0	0
Omf föregående års res	0	0	0	-249 148	249 148	0
Årets resultat	0	0	0		-629 100	-629 100
Belopp vid årets utgång	19 427 000	34 998 000	3 427 362	-312 402	-629 100	56 910 860

Kommentar

Yttre fond är en fond som ska visa på behovet av framtida underhåll

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-312 402
Årets resultat	-629 100
Summa	-941 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	-189 300
Balanseras i ny räkning	-752 202
Summa	-941 502

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 974 050	3 521 068
Övriga rörelseintäkter			187 821
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		3 974 050	3 708 889
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 140 218	-2 091 114
Övriga externa kostnader	4	-157 065	-143 672
Personalkostnader	5	-206 607	-186 671
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-919 000	-729 000
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsens kostnader		-3 422 890	-3 150 457
Rörelseresultat		551 160	558 432
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 517	9 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 182 777	-817 487
Summa resultat från finansiella poster		-1 180 260	-807 580
Resultat efter finansiella poster		-629 100	-249 148
Resultat före skatt		-629 100	-249 148
Årets resultat		-629 100	-249 148

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	83 083 500	84 002 500
Summa materiella anläggningstillgångar		83 083 500	84 002 500
Summa anläggningstillgångar		83 083 500	84 002 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		713 505	805 573
Övriga fordringar		166 814	101 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	185 396	138 910
Summa kortfristiga fordringar		1 065 715	1 045 868
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 065 337	896 555
Summa kassa och bank		1 065 337	896 555
Summa omsättningstillgångar		2 131 052	1 942 423
SUMMA TILLGÅNGAR		85 214 552	85 944 923

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 427 000	19 427 000
Upplåtelseavgifter		34 998 000	34 998 000
Fond för yttre underhåll		3 427 362	3 238 062
Summa bundet eget kapital		57 852 362	57 663 062
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-312 402	126 046
Årets resultat		-629 100	-249 148
Summa fritt eget kapital		-941 502	-123 102
Summa eget kapital		56 910 860	57 539 960
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 443 722	
Summa långfristiga skulder		6 443 722	
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 059 698	26 688 840
Förskott från kunder		4 018	9 936
Leverantörsskulder		228 099	248 667
Aktuella skatteskulder		180 264	174 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 387 891	1 283 472
Summa kortfristiga skulder		21 859 970	28 404 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 214 552	85 944 923

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-629 100	-249 148
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		919 001	729 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		289 901	479 852
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-19 848	-165 694
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-19 848	-165 694
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		84 149	251 988
Ökning/minskning av rörelseskulder		84 149	251 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten		354 202	566 146
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-185 420	-634 710
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-185 420	-634 710
Årets kassaflöde		168 782	-68 564
Likvida medel vid årets början		896 555	965 119
Likvida medel vid årets slut		1 065 337	896 555

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och är i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsen 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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 630 kr per bostadslägenhet doch högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Fastighetslån

Lån med en bindingstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som en kortfristig skuld.

Intäkter

Tjänste- och entreprenaduppdrag

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

Låneutgifter

Räntor bokförs till den period de tillhör avsett när de betalas

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		
Typ av tillgång	1%	100 År

Eventualtillgångar och eventualförpliktelser

Not 2 – Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

Verksamhet	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 607 106	3 256 930
Hysesintäkter, P-platser	181 297	155 013
Övriga intäkter	185 647	109 125

Övriga intäkter innehåller fakturering för vinterunderhåll.

Not 3 – Driftkostnader

Kommentar

Egen fritext

Driftkostnader	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	121 083	227 966
Städning	49 747	49 198
Fastighetsel	89 179	87 508
Uppvärmning	661 866	592 893
Vatten och avlopp	214 719	169 576
Sophämtning	84 038	72 725
Fastighetsförsäkring	83 246	76 647
Tomträttsavgälld	234 400	234 400
Kabel-TV och Bredband	185 250	182 428
Fastighetsskatt	91 280	88 984
Trädgårdsskötsel och snöröjning	161 454	184 137
Hiss	163 956	111 327
Övriga driftkostnader	0	13 325

Not 4 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kostnader	157 065	143 672

Not 5 – Personalkostnader

Kommentar

Löner, arvoden och socila kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Löner	6 000	5 100
Styrelsearvoden	153 250	152 500
Sociala kostnader	47 357	29 071

Not 6 – Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader		
Fastighetslån	1 180 870	816 369
Övriga	1 907	1 118
Summa	1 182 777	817 487
Summa	1 182 777	817 487

Not 7 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 900 000	91 900 000
Utgående anskaffningsvärden	91 900 000	91 900 000
Ingående avskrivningar	-7 897 500	-7 168 500
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-919 000	-729 000
Utgående avskrivningar	-8 816 500	-7 897 500
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	83 083 500	84 002 500

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Taxeringsvärde byggnader 72 000 000 kr

Taxeringsvärde mark 26 200 000 kr

Not 8 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Typ av interimspost	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	94 418	6 464
Förutbetalda kabel TV/ Bredband	29 178	45 930
Förutbetald tomträtt	58 600	58 600
Övriga	3 200	27 915
Summa	185 396	138 909

Not 9 – Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgång, avsättning eller skuld	Typ av balanspost	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetslån Nordea, 3975 84 98541, 2,52%	1 år F-d 2026-11-18	6 443 722	0
Fastighetslån Stadshypotek, 626848, 3,79%	F-d 2025-01-02	8 061 970	8 121 970
Fastighetslån Stadshypotek, 682734, 3,79%	F-d 2025-01-30	5 726 028	5 792 028
Fastighetslån Stadshypotek, 698900, 3,79%	F-d 2025-01-29	6 244 182	6 244 182
Fastighetslån Stadshypotek, 620642,		0	6 509 142

Kommentar till specifikation av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

I januari flyttade föreningen sina lån till Nordea.

Amorteringar under åren
2024: 185 426
2023: 134 710 + 500 000
2022: 219 096 + 1 200 000
Under 2025 kommer det att amorteras med 100 000 kr per kvartal

Not 10 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	12 629	23 386
Förutbetalda hyresintäkter	1 012 125	908 982
Upplupna fjärrvärmekostnader	91 594	85 849
Upplupna elkostnader	8 535	15 222
Upplupna vattenkostnader	32 461	31 273
Upplupna arvoden och sociala kostnader	183 250	147 750
Beräknat arvode revision	21 250	17 500
Övriga upplupna kostnader	26 047	53 509
Summa	1 387 891	1 283 471

Not 11 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Älvsjö

Leif Hultman

Wenche Flovén

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseordförande / Styrelseledamot

Styrelseledamot

Mattias Jörlén

Gita Mistry

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Styrelseledamot

Christopher Norrby

Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Anders Karlén

Auktoriserad revisor