

Årsredovisning

för

Brf Årsta Backe

Org.nr. 769613-0652

Räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter av årsredovisning	15

Styrelsen för Brf Årsta Backe upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

För första gången börjar tillämpa K3 regler för komponentredovisning.

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 2035.

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 förvaltar gemensamhetsanläggningar, 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.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.

Den ekonomiska förvaltningen har BokföringNorrort AB.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabel-tv och bredband genom 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 utfördes 2020. Nästkommande besiktning kommer ske 2026.

Rökluckebesiktning utförs i alla hus varje år.

Styrelsen

Leif Hultman; ledamot - Ordförande

Wenche Flovén; ledamot - Ekonomiansvarig

Tatsiana Budol; Sekreterare

Gita Mistry; Ledamot - Parkeringsansvarig

Mattias Jörlén; Ledamot - fastighet och grönområden

John Åsberg; Suppleant

Per Lundberg: Suppleant

Valberedning

Margaretha Frimodig

Revisor

Thérese Ek; Auktoriserad revisor. Finnhammars Revisionsbyrå 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 25-04-29.

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

Arvoden

Arvode till styrelseledamöter enligt föreningsstämans 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 2025 uppgår till 65 st (föreg år 70 st).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelser i andra hand av bostadsrätter

Under året har 9 st (föreg år 1 st) lägenhetsöverlåtelse skett genom försäljning med kontraktsdatum år 2025.

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Kostnad tillkommer.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 1 april 2025 med 5%.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt underhållsplan. Det planeras för ommålning för 500 000 kr under 2026.

Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Verksamhetsåret

Under verksamhetsåret höjdes medlemsavgifterna vid ett tillfällen,

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

Underhållsmålning av träpaneler planeras för 2026 till en beräknad kostnad på 500 000 kr.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 218 804	3 974 050	3 521 068	3 478 577	3 482 545
Resultat efter finansiella poster	-403 075	-629 100	-249 148	277 456	479 117
Soliditet (%)	65	67	67	67	66
Årsavgift per kvm	1 031	953	860	849	849
Årsavgift/Total rörelseintäkt (%)	93	91	88	92	93
Skuldsättning per kvm	6 905	7 000	7 049	7 217	7 587
Räntekostnad lån per kvm	189	312	216	85	82
Genomsnittränta (%)	3	4	3	1	1
Sparande per kvm	286	127	126	265	319
Energikostnad per kvm	265	255	225	199	192
Elkostnad per kvm	25	24	23	24	21
Värmekostnad per kvm	183	175	157	142	141
Vattenkostnad per kvm	57	57	45	33	30
Räntekänslighet om lån stiger med 1%	7	7	8	9	

Kommentar till flerårsöversikt

I Årsta Backe finns inga hyresrätter
Finansiering av framtida åtagande. Inga planerade avgiftshöjningar

Total yta 3786

Räntan i genomsnitt

- 2025 2,7 %
- 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

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 427 000	34 998 000	3 427 362	-312 402	-629 100	56 910 861
K3 regler på ack avskrivningar	0	0	0	-3 489 204	0	-3 489 204
Förändring av yttre fond	0	0	500 000	-500 000	0	0
Omf föregående års res	0	0	0	-629 100	629 100	0
Årets resultat	0	0	0		-403 075	-403 075
Belopp vid årets utgång	19 427 000	34 998 000	3 927 362	-4 930 706	-403 074	53 018 582

Kommentar till förändringar i eget kapital

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

K3 regler börjar tillämpas. Korrigering görs då på de ackumulerade avskrivningarna

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 930 705
Årets resultat	-403 075
Summa	-5 333 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	-500 000
Balanseras i ny räkning	-4 833 780
Summa	-5 333 780



Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 218 804	3 974 050
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		4 218 804	3 974 050
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 123 286	-2 140 218
Övriga externa kostnader	4	-164 788	-157 065
Personalkostnader	5	-194 897	-206 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 485 002	-919 000
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsens kostnader		-3 967 973	-3 422 890
Rörelseresultat		250 830	551 160
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 835	2 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-715 740	-1 182 777
Summa resultat från finansiella poster		-653 905	-1 180 260
Resultat efter finansiella poster		-403 075	-629 100
Resultat före skatt		-403 075	-629 100
Årets resultat		-403 075	-629 100



Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	78 109 294	83 083 500
Summa materiella anläggningstillgångar		78 109 294	83 083 500
Summa anläggningstillgångar		78 109 294	83 083 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		732 783	713 505
Övriga fordringar		92 114	166 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	172 012	185 396
Summa kortfristiga fordringar		996 909	1 065 715
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 849 341	1 065 337
Summa kassa och bank		1 849 341	1 065 337
Summa omsättningstillgångar		2 846 249	2 131 052
SUMMA TILLGÅNGAR		80 955 543	85 214 552



Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		3 927 362	3 427 362
Summa bundet eget kapital		58 352 362	57 852 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 930 705	-312 402
Årets resultat		-403 075	-629 100
Summa fritt eget kapital		-5 333 780	-941 502
Summa eget kapital		53 018 582	56 910 860
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 652 210	6 443 722
Summa långfristiga skulder		11 652 210	6 443 722
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 490 692	20 059 698
Förskott från kunder		4 200	4 018
Leverantörsskulder		97 523	228 099
Aktuella skatteskulder		187 824	180 264
Övriga skulder		0	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 504 512	1 387 891
Summa kortfristiga skulder		16 284 751	21 859 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 955 543	85 214 552



Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Rörelseresultat		250 830	551 160
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		0	0
Avskrivningar		1 485 002	919 000
Erhållen ränta		61 835	2 517
Erlagd ränta		-777 590	-1 182 777
Betald inkomstskatt		7 560	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 027 637	289 900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar			
Förändringar av kundfordringar		-19 278	-19 848
Förändring av övriga kortfristiga fordringar		86 417	
Ökning/minskning av rörelsefordringar		67 139	-19 848
Förändring rörelseskulder			
Förändring av leverantörsskulder		-130 576	
Förändring av övriga kortfristiga skulder		116 803	84 149
Ökning/minskning av rörelseskulder		-13 773	84 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 081 003	354 201
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-300 000	-185 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-185 420
Årets kassaflöde		781 003	168 781
Likvida medel vid årets början		1 065 338	896 556
Likvida medel vid årets slut		1 846 341	1 065 337



Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Detta råd tillämpas för första gången i år. Flerårsöversikten har inte räknats om.

Övergången till BFAR 2012:1 har inte inneburit några effekter på redovisningen. Inga av förenklingsreglerna i kapitel 35.21-35.30 har tillämpats vid övergången.

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 2025 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 724 kr per bostadslägenhet dock 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.

Byte av redovisningsprincip

Från 1 januari 2025 började föreningen för första gången tillämpa K3 regler för komponentredovisning.

Skälen för avvikelse om jämförelsesiffror ej räknats om vid byte av principer

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 enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av trapphus, ventilation och stambyte, säkerhetsdörrar, markanläggningar, hissar, portpassersystem och undercentral. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Anläggningstillgångar	
Stomme	100 År



Typ av tillgång	År
Värmeledningsystem	60 År
VA ledningsystem	30 År
Stambyte	30 År
Elledningar	30År
Yttertak	40År
Fasad	30År
Balkonger	30 År
Fönster	20 År
Ventilation	10 År
Hissar	10 År
Styr- o övervakning	5 År

År är bedömd kvarvarande nyttjadeperiod.

Taxeringsvärde:
Byggnad: 75 000 000 kr
Mark: 23 400 000 kr

Not 2 – Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

Verksamhet	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 902 999	3 607 106
Hysesintäkter, P-platser	202 106	181 297
Övriga intäkter	113 699	185 647
Summa	4 218 804	3 974 050

Övriga intäkter innehåller fakturering för vinterunderhåll.

Not 3 – Driftkostnader

Kommentar
Egen fritext

Driftkostnader	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	130 082	121 083
Städning	46 689	49 747
Fastighetsel	95 681	89 179
Uppvärmning	693 006	661 866
Vatten och avlopp	213 918	214 719
Sophämtning	97 386	84 038
Fastighetsförsäkring	87 132	83 246
Tomträttsavgälld	269 200	234 400
Kabel-TV och Bredband	156 879	185 250
Fastighetsskatt	96 544	91 280
Trädgårdsskötsel och snöröjning	112 479	161 454
Hiss	124 290	163 956
Summa	2 123 286	2 140 218

Not 4 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	87 587	82 281
Ersättning till revisor	41 330	25 000
Övrigt	35 871	49 787
Summa	164 788	157 065

Not 5 – Personalkostnader

Kommentar

Löner, arvoden och socila kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Löner	7 200	6 000
Styrelsearvoden	146 000	153 250
Sociala kostnader	41 157	47 357
Övrigig personalkostnad	540	
Summa	194 897	206 607

Not 6 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader		
Fastighetslån	713 989	1 180 870
Övriga	1 751	1 907
Summa	715 740	1 182 777
Summa	715 740	1 182 777

Not 7 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 900 000	91 900 000
Utgående anskaffningsvärden	91 900 000	91 900 000
Ingående avskrivningar	-8 816 500	-7 897 500
Förändringar av avskrivningar		
Avskrivning p.g.a K3 regler	-3 489 204	
Årets avskrivningar	-1 485 002	-919 000
Utgående avskrivningar	-13 790 706	-8 816 500
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	78 109 294	83 083 500

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Taxeringsvärde byggnader 75 000 000 kr

Taxeringsvärde mark 23 400 000 kr

Not 8 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 637	94 418
Förutbetalda kabel TV/ Bredband	0	29 178
Förutbetald tomträtt	70 200	58 600
Övriga	4 175	3 200
Summa	172 012	185 396



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

Typ av tillgång, avsättning eller skuld	Typ av balanspost	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån Nordea, 3975 84 98541, 2,52%	F-d 2026-11-18	6 443 722	6 443 722
Fastighetslån Nordea, 3975 84 99513, 2,92%	F-d 2026-12-16	8 046 970	
Fastighetslån Nordea, 3975 85 14830, 2,9%	F-d 2027-01-20	11 652 210	
Fastighetslån Stadshypotek			8 061 970
Fastighetslån Stadshypotek			5 726 028
Fastighetslån Stadshypotek			6 244 182
Summa	Typ av balanspost	26 142 902	

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

Amorteringar under åren
2025: 300 000
2024: 185 426
2023: 134 710 + 500 000
2022: 219 096 + 1 200 000
Amortering sker med 100 000 kr per kvartal

Not 10 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	71 479	12 629
Förutbetalda hyresintäkter	1 051 196	1 012 125
Upplupna fjärrvärmekostnader	93 025	91 594
Upplupna elkostnader	8 398	8 535
Upplupna vattenkostnader	42 114	32 461
Upplupna arvoden och sociala kostnader	183 000	183 250
Beräknat arvode revision	35 000	21 250
Övriga upplupna kostnader	20 300	26 047
Summa	1 504 512	1 387 891

Not 11 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll fastställdes den 2026-02-27.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Stockholm

Leif Hultman
Styrelseordförande

Wenche Flovén
Styrelseledamot

Mattias Jörlén
Styrelseledamot

Gita Mistry
Styrelseledamot

Tatsiana Budol
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Thérese Ek
Auktoriserad revisor