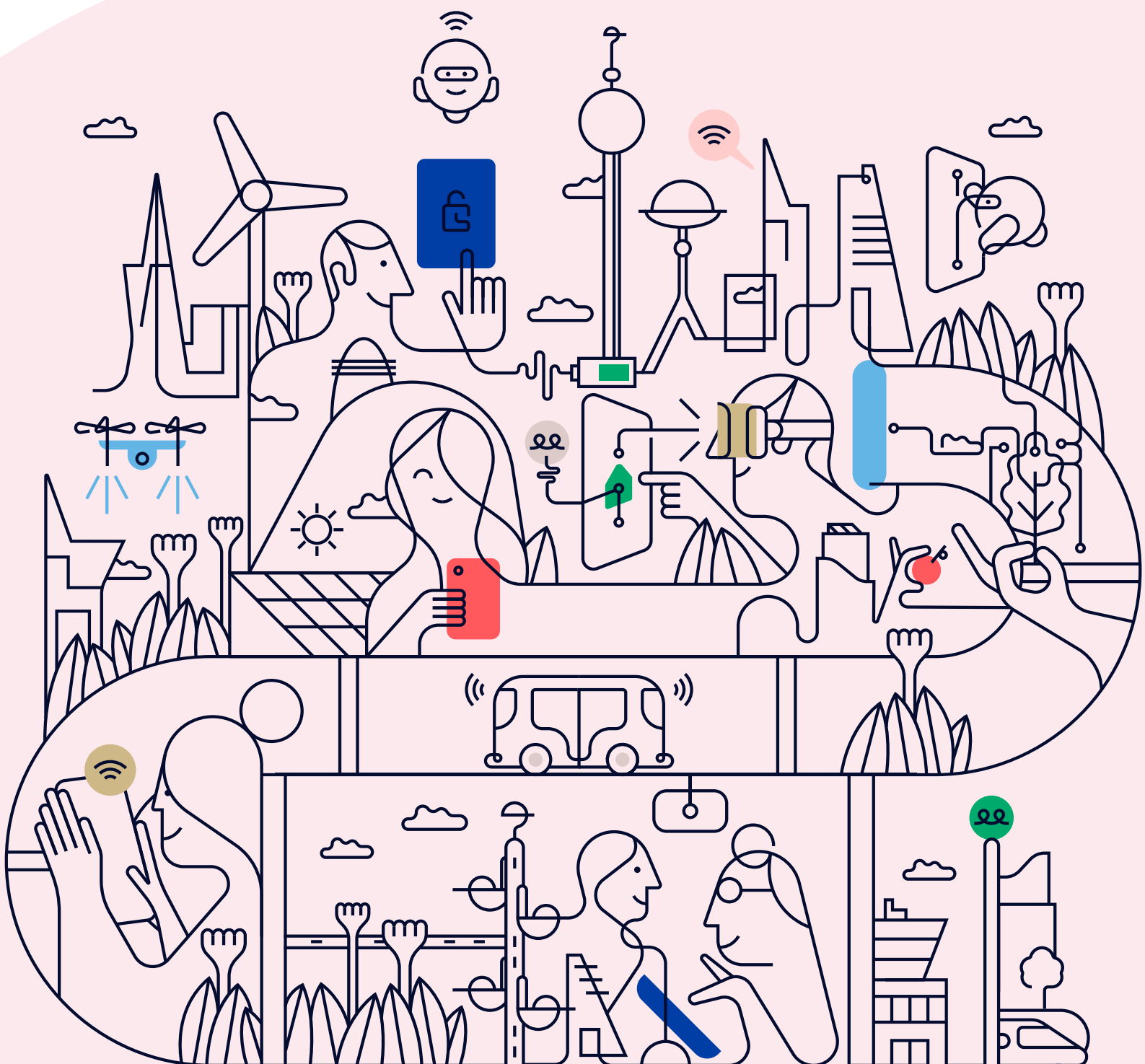




Välkommen till årsredovisningen för Brf Årstahöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2001-09-10 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FARFADERN 2	2002	Stockholm
FARFADERN 3	2002	Stockholm
SVÄRDSSIDAN 4	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001-2002 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 774 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 774 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Eriksson	Tjänstgörande suppleant och tf ordförande
Göran Karlin	Ordförande, avgått i december
Dan Sunebring	Styrelseledamot
Jonas Liedman	Styrelseledamot
Morgan Larsson	Styrelseledamot
Ann Sunebring	Suppleant

Valberedning

Susanne Liedman
Robert Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Tobias Berglund	Auktoriserad revisor	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Petter Gustafsson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Renovering Entrepanel
- 2021 ● Trapphusmålning - Arbetet startar i januari 2021.
● Målning ståldörrar - Skall utföras i mitten på år 2021.

Planerade underhåll

- Vi arbetar med att ta fram en ny underhållsplan tillsammans med SBC.

Avtal med leverantörer

Föreningen har ett avtal med SBC som hanterar den ekonomiska förvaltningen.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens trädgårdsytor är i fortsatt god kondition och kommer att underhållas av trädgårdsgrupper knutna till de tre fastigheterna.

Föreningens miljörum har under året skötts på ett bra sätt och där vi numera utgör en del utav den cirkulära ekonomin genom källsortering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen åtgärdat en större vattenskada, omfattande fem lägenheter, som orsakats av ett initialt byggnationsfel. Eftersom byggarens garanti gått ut och försäkringen inte täcker skador p.g.a. byggfel föll kostnaderna på föreningen. Vi har också åtgärdat återkommande problem med pumparna, som ersatts och fått nya rör och sedan dess fungerat väl.

Förändringar i avtal

För att fortsätta arbetet för att minska kostnaderna har styrelsen sett över befintliga avtal och därför tecknat ett nytt, och billigare, sophämningsavtal och kommer att under innevarande år att få billigare fastighetsskötsel genom ett avtal med SBC.

Övriga uppgifter

Sonderingar pågår med leverantörer av lösningar för att installera laddstolpar för elbilar, något som torde höja värdet på lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 49 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 356 781	2 356 284	2 358 520	2 355 121
Resultat efter fin. poster	-977 757	-955 555	-430 476	-408 021
Soliditet (%)	66	67	67	67
Yttre fond	686 894	664 129	861 029	1 133 204
Taxeringsvärde	67 800 000	67 800 000	55 800 000	55 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	809	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 970	7 068	7 166	7 264
Skuldsättning per kvm totalyta	6 970	7 068	7 166	7 264
Sparande per kvm totalyta	-119	-94	174	210
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	41	31	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	182	181	168
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	47	30	28
Energikostnad per kvm totalyta	310	270	242	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,63	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,62	-	-	-

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

Framförallt tre oförutsedda händelser har bidragit till ett negativt resultat:

1) Fem lägenheter har haft fuktskador orsakade av byggfel. Detta resulterade i att brf fick ta kostnaden själv då inga försäkringar gäller för byggfel - varken medlemmens eller brf:ens. Garantin hos JM.bygg gällde bara i 10 år.

2) Ytterligare en vattenskada belastade budgeten då kostnaden för bfr:s självrisk blev betydande.

3) Båda pumparna och rödragningen är ersatta p.g.a. återkommande driftstopp och därmed återkommande reparationskostnader. Efter investeringen av nya pumpar och rör har problemen upphört.

Styrelsen har på olika sätt arbetat med att minska utgifterna, genom bl.a. upphandling av billigare sophämtning och fastighetsförvaltning. Vi har också vidtagit åtgärder för att öka intäkterna genom att höja avgifter med 10%. Fortsättningsvis kommer vi att, tillsammans med SBC, ta fram en ny underhållsplan. Vi kommer också att ta fram en flerårsbudget för att kunna ha en bättre överblick.

Vi vill också meddela att vi låtit en oberoende revisor titta på årsredovisningen, denne gav beskedet att föreningen fortfarande är i bra ekonomiskt skick., samt att SBC:s årliga genomgång av fastigheterna inte visade några större problem.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 988 000	-	-	10 988 000
Upplåtelseavgifter	30 000 000	-	-	30 000 000
Fond, yttre underhåll	664 129	-46 585	69 350	686 894
Balanserat resultat	-334 551	-908 970	-69 350	-1 312 872
Årets resultat	-955 555	955 555	-977 757	-977 757
Eget kapital	40 362 022	0	-977 757	39 384 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 243 521
Årets resultat	-977 757
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 350
Totalt	-2 290 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 290 628

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 356 781	2 356 284
Summa rörelseintäkter		2 356 781	2 356 284
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 164 375	-2 125 721
Övriga externa kostnader	8	-221 542	-241 463
Personalkostnader	9	-38 980	-38 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 000	-648 000
Summa rörelsekostnader		-3 072 896	-3 053 318
RÖRELSERESULTAT		-716 115	-697 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 147	18 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-317 789	-277 212
Summa finansiella poster		-261 641	-258 521
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-977 757	-955 555
ÅRETS RESULTAT		-977 757	-955 555

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 13, 15	56 092 214	56 740 214
Summa materiella anläggningstillgångar		56 092 214	56 740 214
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 092 214	56 740 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 809	-334
Övriga fordringar	12	218 296	950 456
Summa kortfristiga fordringar		247 105	950 122
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 085 313	3 022 386
Summa kassa och bank		3 085 313	3 022 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 332 417	3 972 508
SUMMA TILLGÅNGAR		59 424 631	60 712 722

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 988 000	40 988 000
Fond för yttre underhåll		686 894	664 129
Summa bundet eget kapital		41 674 894	41 652 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 312 872	-334 551
Årets resultat		-977 757	-955 555
Summa fritt eget kapital		-2 290 628	-1 290 107
SUMMA EGET KAPITAL		39 384 266	40 362 022
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13, 15	13 257 654	19 333 506
Summa långfristiga skulder		13 257 654	19 333 506
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13, 15	6 075 852	272 552
Leverantörsskulder		319 733	196 353
Skatteskulder		102 564	98 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	284 563	450 015
Summa kortfristiga skulder		6 782 712	1 017 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 424 631	60 712 722

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-716 115	-697 034
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	648 000	648 000
	-68 115	-49 034
Erhållen ränta	56 147	18 691
Erlagd ränta	-318 331	-268 136
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-330 299	-298 479
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 414	-376
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 240	287 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-398 953	-11 020
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-272 552	-272 552
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-272 552	-272 552
ÅRETS KASSAFLÖDE	-671 505	-283 572
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 923 944	4 207 516
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 252 439	3 923 944

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årstahöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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 %
---------	-----

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 243 520	2 243 520
Hysesintäkter p-plats	99 900	100 225
Övernattnings-/gästlägenhet	13 250	7 950
Dröjsmålsränta	113	0
Pantsättningsavgift	0	4 589
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	2 356 781	2 356 284

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	67 500	67 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	35 768	0
Städning enligt avtal	52 500	55 000
Hissbesiktning	11 274	5 966
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	23 800
Gårdkostnader	6 715	270
Gemensamma utrymmen	0	3 000
Snöröjning/sandning	2 533	3 009
Serviceavtal	21 457	16 531
Mattvätt/Hyrmattor	30 000	27 500
Förbrukningsmaterial	10 854	4 212
Summa	238 601	206 788

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	3 165	0
Sophantering/återvinning	4 554	0
Dörrar och lås/porttele	6 543	0
VVS	109 573	118 715
Värmeanläggning/undercentral	0	4 520
Ventilation	3 913	0
Elinstallationer	4 537	6 635
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 200
Hissar	58 153	112 733
Tak	22 176	0
Balkonger/altaner	0	229 370
Mark/gård/utemiljö	0	950
Vattenskada	212 830	178 070
Skador/klotter/skadegörelse	168 671	5 992
Summa	594 115	660 185

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	46 585
Summa	0	46 585

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	184 617	112 673
Uppvärmning	562 509	505 308
Vatten	112 656	131 405
Sophämtning/renhållning	81 344	92 175
Summa	941 126	841 561

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	58 772	55 768
Tomträttsavgäld	211 900	202 200
Kabel-TV	67 424	62 507
Fastighetsskatt	52 437	50 127
Summa	390 533	370 602

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	115
Tele- och datakommunikation	0	5 427
Inkassokostnader	2 075	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 125	25 000
Föreningskostnader	25 969	23 606
Förvaltningsarvode enl avtal	149 650	145 469
Administration	5 302	11 047
Konsultkostnader	13 421	30 799
Summa	221 542	241 463

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	29 999
Styrelseomkostnader	800	0
Arbetsgivaravgifter	8 180	8 135
Summa	38 980	38 134

Föreningen har inte haft några anställda under året.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	317 743	276 897
Kostnadsränta skatter och avgifter	43	4
Övriga räntekostnader	3	311
Summa	317 789	277 212

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 800 000	64 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 800 000	64 800 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 059 786	-7 411 786
Årets avskrivning	-648 000	-648 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 707 786	-8 059 786
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 092 214	56 740 214
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 800 000	48 800 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
Summa	67 800 000	67 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	51 169	48 651
Klientmedel	0	666 372
Övriga kortfristiga fordringar	0	247
Transaktionskonto	164 260	0
Borgo räntekonto	2 866	235 187
Summa	218 296	950 456

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-06-10	0,80 %	5 903 300	6 003 300
Handelsbanken	2025-06-01	2,87 %	6 411 000	6 511 000
Handelsbanken	2025-09-01	1,20 %	7 019 206	7 091 758
Summa			19 333 506	19 606 058
Varav kortfristig del			6 075 852	272 552

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 970 746 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	164 910
Uppl kostn räntor	19 269	19 811
Uppl kostnad arvoden	33 000	33 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 369	10 369
Förutbet hyror/avgifter	221 925	221 925
Summa	284 563	450 015

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för boende har höjts med 10 % från och med mars 2024.

För att få en bättre överblick och framförhållning rörande ekonomin kommer styrelsen att ta fram och börja arbeta med flerårsbudgetar. Styrelsen har också konsulterat en oberoende revisor som med årsredovisningen som underlag menar att föreningens ekonomi fortsatt är god. Samma gäller för fastigheternas status. SBC:s årliga genomgång av fastigheterna visar att de är i bra skick.

Underskrifter

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

Stockholm

Lena Eriksson
Tjänstgörande suppleant och tf ordförande

Dan Sunebring
Styrelseledamot

Jonas Liedman
Styrelseledamot

Morgan Larsson
Styrelseledamot

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

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Tobias Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 08:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 13:50

DOCUMENT ID:

Hk-eGPJYG0

ENVELOPE ID:

HkyMPJtfa-Hk-eGPJYG0

DOCUMENT NAME:

Brf Årstahöjden, 769607-6004 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ERIKSSON lena.eriksson@su.se	Signed Authenticated	08.05.2024 13:53 08.05.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/23) IP: 130.237.242.68
2. DAN OLOF SUNEBRING dan.sunebring@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 17:06 08.05.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/28) IP: 104.28.31.63
3. Jonas Liedman jonas.liedman@live.se	Signed Authenticated	13.05.2024 15:44 13.05.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09) IP: 83.250.47.153
4. MORGAN LARSSON mojje_23@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 07:39 14.05.2024 07:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/24) IP: 83.251.248.66
5. TOBIAS BERGLUND tobias.berglund@carlrev.se	Signed Authenticated	14.05.2024 08:54 14.05.2024 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/10) IP: 217.213.129.244

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

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 Brf Årstahöjden
Org.nr. 769607-6004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årstahöjden för år 2023.

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 2023 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 upphöra med 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 maskopi, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Årstahöjden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande sätt.

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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 08:56

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 13:50

DOCUMENT ID:

SkxMvyYzA

ENVELOPE ID:

B1gJGPyKzC-SkxMvyYzA

DOCUMENT NAME:

RB 2023 769607-6004.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS BERGLUND	 Signed	14.05.2024 08:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/01/10)
tobias.berglund@carlrev.se	Authenticated	14.05.2024 08:55	Low	IP: 217.213.129.244

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

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