

Årsredovisning

för

BRF Arsta Torg

Org.nr. 716419-4677

Räkenskapsåret

2016-07-01 – 2017-06-30

Styrelsen för Brf Årsta Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-01-03.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Föreningens fastighet, Skedviken 1, byggdes 1993 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal löper ut 2021.

På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 120 lägenheter med en sammanlagd yta på 10 758 m². 5 lägenheter med gemensamhetsutrymmen med en sammanlagd yta av 410 m² upplåts med hyresrätt till Enskede-Årsta Vantör Stadsdelsnämnd för omsorgsboende.

Ett äldreboende för 7 inneboenden med gemensamhetsutrymmen om 540 m² upplåts med bostadsrätt till Stockholms Stads Gat- och Fastighetsförvaltning.

Dessutom finns 55 garageplatser, 20 öppna bilplatser under tak och 10 utan tak samt 2 MC-platser i garage.

Lägenhetsfördelning:

36 st 2 rum och kök

43 st 3 rum och kök

31 st 4 rum och kök

10 st 5 rum och kök

5 st 1 rum och kök (tillhör gruppboende)

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring som ersätter tidigare försäkringsbolag Länsförsäkringar från och med 1 april 2017. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

4

Handwritten signatures and initials: "Hru", "dick", "AF", "CF".

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-11-17 bestått av:

Ordinarie	Larsgöran Gustafsson	Ordförande
	Jan Blomqvist	Sekreterare
	Åsa Malmqvist	Kassör
	Ola Forsén	Ledamot
	Hillewi Hagström	Ledamot
	Anne Hallgren	Ledamot

Suppleanter	Deirdre Gabrielsson
	Sadi Chahine
	Eva Lif Redestam
	Tommy Magnusson
	Peter Stenberg

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Per Engzell	Engzells revisionsbyrå
	Göran Målquist	Föreningsvald revisor

Valberedning	Anders Dahl	sammankallande
	Barbro Eriksson	

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ADB Fastighetsservice.
Trädgårdsskötseln ombesörjs från 2017 av MLT-Mark och LandskapsTeknik AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som löpande uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2011 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ändring av föreningens fastighetstaxering hos Skatteverket.

Föreningen har under alla år felaktigt deklarerat Gruppboendet och Äldreboendet som lokaler i föreningen och inte bostäder. Föreningen begärde omprövning av fastighetstaxering vilket medförde en grundlig genomgång av ytor och utrymmen varefter Skatteverket ändrade sitt beslut då taxeringen inte varit korrekt. Föreningen fick retroaktiv rättelse genom återbetalning för taxeringsåren 2013-2015 om ca 217.000.- samt ett nytt taxeringsbeslut som innebär sänkt fastighetsskatt med drygt 68.000.- för år 2017 och fortsättningsvis.

Uppsägningen av hyresavtalet avseende Gruppboendet

Överklagandet i Hovrätten angående uppsägningen av Gruppboendet har avgjorts till föreningens nackdel. Kommunens intresse av behovet av särskilda boenden väger tyngre än föreningens intresse av att ta över lokalerna. Hovrätten gjorde därmed samma ställningstagande som Hyresnämnden och konsekvensen blir att vi inte kan säga upp avtalet.

11

Handwritten signatures and initials: "Huc", "dill", "A1", "OP".

Föreningens energiförbrukning

Fortsatt intrimning av vårt värmesystem med olika optimeringsinsatser har gett bra resultat.

EU:s klimatmål 2030 (Paris 2015)

Energieffektivitet ska öka med minst 27 procent jämfört med 1990.

Målet är vägledande och ska ses över senast 2020, med ambitionen att nå ett mål på 30 procent på EU-nivå.

Målet att sänka energiförbrukningen från 1990 med 30 % till år 2030 är redan uppnått med god marginal i föreningen vilket även medför låga kostnader för energiförbrukningen.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 185 (188) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 144	2 234	939	349
Kassalikviditet (%)	585	564	390	368
Soliditet (%)	57	56	55	55

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Handwritten notes and signatures:
B
Håkan
SOF

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 066 919	62 513 905	6 422 018	3 869 102	2 234 260
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			632 544	-632 544	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				2 234 260	-2 234 260
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					2 144 502
Belopp vid årets utgång	30 066 919	62 513 905	7 054 562	5 470 818	2 144 502

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 470 818
årets vinst	2 144 502
	7 615 320

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	669 000
i ny räkning överföres	6 946 320
	7 615 320

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

13

di
Al
H
OF

Resultaträkning

	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 065 820	9 063 884
Övriga rörelseintäkter		1 688	140 306
Summa rörelseintäkter		9 067 508	9 204 190
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 762 861	-3 801 341
Övriga externa kostnader	5	-269 554	-381 617
Personalkostnader	6	-217 974	-199 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 677 815	-1 677 815
Summa rörelsekostnader		-5 928 205	-6 060 223
Rörelseresultat		3 139 303	3 143 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 106	30 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 075 907	-940 375
Summa finansiella poster		-994 801	-909 707
Resultat efter finansiella poster		2 144 502	2 234 260
Resultat före skatt		2 144 502	2 234 260
Årets resultat		2 144 502	2 234 260

↓
chill
H
OF

Balansräkning

Not

2017-06-30

2016-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

173 878 221

175 556 036

Summa materiella anläggningstillgångar

173 878 221

175 556 036

Summa anläggningstillgångar

173 878 221

175 556 036

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

86

288

Övriga fordringar

8

1 642 752

1 101 736

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

391 690

337 347

Summa kortfristiga fordringar

2 034 528

1 439 371

Kassa och bank

Kassa och bank

11 457 292

10 792 337

Summa kassa och bank

11 457 292

10 792 337

Summa omsättningstillgångar

13 491 820

12 231 708

SUMMA TILLGÅNGAR

187 370 041

187 787 744

13
dill
AF
Hhu
OF

Not

2017-06-30

2016-06-30

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	92 580 824	92 580 824
Yttre reparationsfond	7 054 562	6 422 018
Summa bundet eget kapital	99 635 386	99 002 842

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 470 818	3 869 102
Årets resultat	2 144 502	2 234 260
Summa fritt eget kapital	7 615 320	6 103 362

Summa eget kapital

107 250 706 105 106 204

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	77 814 390	80 511 784
Summa långfristiga skulder		77 814 390	80 511 784

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	697 134	644 078
Leverantörsskulder		372 860	272 555
Skatteskulder		0	17 859
Övriga skulder	12	114 811	13 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 120 140	1 221 536
Summa kortfristiga skulder		2 304 945	2 169 756

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

187 370 041 187 787 744

87 744

13

all
by
of

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	115 år
Anläggningsinstallationer	15 år
Inventarier, maskiner och övriga fasta installationer	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Handwritten notes and signatures:

chill
RI
OF
HFM
B

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Hysesintäkter lokaler	505 000	505 000
Hysesintäkter garage och p-platser	394 740	393 492
Hysesintäkter övriga	97 320	96 480
Årsavgifter bostäder	7 617 240	7 617 240
Årsavgifter lokaler	51 688	51 840
Årsavgifter lokaler, ej momsregistrerade	399 832	399 832
Övriga ersättningar och intäkter moms	0	18
Intäkt fakt/krav avgift	600	1 670
Övriga ersättningar och intäkter ej moms	0	15 331
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	0	102 870
Övriga intäkter ej moms	1 087	1 150
Öresutjämning	1	0
Försäkringsersättningar	0	19 267
	9 067 508	9 204 190

Not 3 Underhållskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Löpande reparationer	676 827	584 234
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	47 600
	676 827	631 834

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	277 391	375 472
Besiktning / Serviceavtal	165 781	160 123
Yttre skötsel / Snöröjning	146 491	133 399
Fastighetsel	676 058	605 104
Uppvärmning	324 547	399 892
Vatten	235 549	236 537
Sophämtning	164 084	170 599
Fastighetsförsäkring	103 814	115 301
Kabel-TV / Internet	140 922	140 067
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	173 580	220 640
Tomträttsavgälder	872 750	608 478
Självrisk/reparation försäkringsskador	18 257	3 895
Justering fastighetsskatt föreg år	4 047	0
Fastighetsskatt lokaler, pga ändrad taxering	-217 236	0
Öresutjämning	-1	0
	3 086 034	3 169 507

dhll
H
CF

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Administration, kontor och övrigt	17 166	15 356
Revisionsarvode	20 750	22 500
Förvaltningsarvode	130 005	128 126
Övriga externa tjänster/kostnader	38 137	170 633
Övriga förbrukningsinventarier/material	30 637	17 446
Möteskostnad stämma	24 574	25 312
Möteskostnad styrelse	423	2 244
Juridiska åtgärder	7 863	0
	269 555	381 617

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Styrelsearvode	135 785	95 000
Sociala avgifter	34 109	46 451
Mötesarvoden	48 080	58 000
	217 974	199 451

Not 7 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	191 633 910	191 633 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 633 910	191 633 910
Ingående avskrivningar	-16 077 874	-14 400 059
Årets avskrivningar	-1 677 815	-1 677 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 755 689	-16 077 874
Utgående redovisat värde	173 878 221	175 556 036
Taxeringsvärden byggnader	128 000 000	122 600 000
Taxeringsvärden mark	95 000 000	88 248 000
	223 000 000	210 848 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avräkning skattekonto	44 530	45 043
Andra kortfristiga fordringar	-925	-925
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 563 738	1 057 618
Skattefordringar	35 409	0
	1 642 752	1 101 736

ok
H
OF

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	92 399	80 714
Upplupna ränteintäkter	24 253	3 553
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	275 038	253 026
Upplupna ränteintäkter Klientmedel	0	53
	391 690	337 346

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-06-30	Lånebelopp 2016-06-30
SBAB	0,71 %	Löpande	17 250 095	17 447 125
SBAB	1,69 %	2022-03-18	12 682 782	12 818 210
SBAB	0,71 %	Löpande	18 380 298	18 491 205
SBAB	0,76 %	Löpande	15 198 349	17 399 322
SBAB	0,73 %	Löpande	15 000 000	15 000 000
Kortfristig del			-697 134	-644 078
			77 814 390	80 511 784

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 700 000 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	167 531 000	167 531 000
	167 531 000	167 531 000

Not 12 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Källskatter	7 920	7 320
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	6 933	6 408
Hysesinbet, ej fördelade	99 958	0
	114 811	13 728

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna uppvärmningskostnader	15 556	31 980
Upplupna elavgifter	29 735	24 927
Upplupna renhållningsavgifter	0	18 025
Upplupna reparationer och underhåll	39 347	65 011
Beräknat arvode för revision	19 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	455	14 114
Upplupna löner och arvoden	113 810	84 945
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	35 759	40 923
Förskottsbetalda hyror/avgifter	866 478	915 681
Upplupna VA avgifter	0	4 931
	1 120 140	1 221 537

Handwritten signatures and initials:
dill
AH
CF
HFM

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underhållsplan

Arbetet med Underhållsplanen har fortsatt och efter genomförda besiktningar har styrelsen beslutat att gå vidare och planera för att genomföra viktiga yttre underhållsinsatser avseende målning av fönster och fönsterkarmar, tvättning och målning av takfötter samt genomgång av samtliga fogar i fasaderna. Målning av fönster påbörjas redan under hösten 2017. Detta blir ett omfattande renoveringsarbete som kommer att genomföras under tre år och som kommer att medföra vissa olägenheter för oss alla.

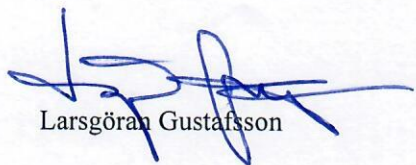
Avgiftsfri månad

Styrelsen har beslutat att ge medlemmarna en avgiftsfri månad (december 2017), eftersom det ekonomiska resultatet är fortsatt positivt i föreningen. Resultatet beror främst på de låga räntekostnaderna samt på vår låga energiförbrukning och därmed låga energikostnader.

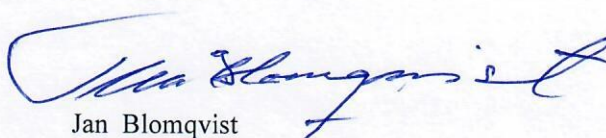
Angående förslaget om höjning av Tomträttsavgälden i Stockholm

I Årsredovisningen för 2015/2016 fanns en kommentar angående höjning av tomträttsavgälden i Stockholm Stad som vid upprättandet av Årsredovisningen låg som förslag och inte var fastställd av Kommunfullmäktige. Beslutet som därefter togs innebär att vårt avtal gäller hela avtalsperioden, 2011 till 2021, varefter höjningen till den nya nivån succesivt kommer att införas de därefter följande fem åren.

Stockholm 2017-10-10



Lars Göran Gustafsson



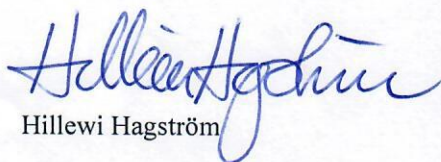
Jan Blomqvist



Åsa Malmqvist



Ola Forsén



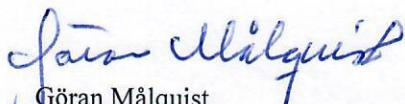
Hillewi Hagström



Anne Hallgren

B

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-10-11


Göran Målquist
Revisor


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys

Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 144 502	2 234 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 677 815	1 677 360
Betald skatt	-4 338	-2 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 817 979	3 909 093
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-55 656	-31 262
Förändring av leverantörsskulder	100 305	268 900
Förändring av kortfristiga skulder	-47 216	-489 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 815 412	3 656 853
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 644 338	-595 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 644 338	-595 232
Årets kassaflöde	1 171 074	3 061 621
Likvida medel vid verksamhetsårets början		
Likvida medel vid verksamhetsårets början	11 849 955	8 788 334
Likvida medel vid verksamhetsårets slut	13 021 029	11 849 955

Avräkningskonto hos ISS ingår i kassaflödet, men redovisad som fordran i balansräkningen.

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature at the top right.
Below it, the word "dell" is written.
At the bottom, the initials "H/OF" and "H/Am" are visible.