

Årsredovisning

för

BRF Arsta Torg

Org.nr. 716419-4677

Räkenskapsåret

2017-07-01 – 2018-06-30

Styrelsen för Brf Årsta Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018-04-23.

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.

1 lägenhet för äldreboende med 7 inneboende och gemensamhetsutrymmen om sammanlagt 540 m² upplåts med bostadsrätt till Stockholm Stads Fastighetsförvaltning.

Dessutom finns 55 garageplatser, 20 öppna parkeringsplatser under tak och 10 utan tak samt 2 platser för permobiler i garage. För garageplatserna finns 9 laddstationer för laddning av elbilar tillgängliga.

Lägenhetsfördelning:

- 5 st 1 rum och gemensamt kök som ingår i Gruppboendet
- 36 st 2 rum och kök
- 43 st 3 rum och kök
- 31 st 4 rum och kök
- 10 st 5 rum och kök
- 1 st 7 rum och gemensamt kök som ingår i Äldreboendet.

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.)

19

all

OF
SC

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-11-23 bestått av:

Ordinarie	Larsgöran Gustafsson	Ordförande
	Åsa Malmqvist	Kassör
	Ola Forsén	Ledamot
	Anne Hallgren	Ledamot
	Sadi Chahine	Ledamot

Suppleanter	Eva Lif Redestam
	Tommy Magnusson
	Peter Stenberg

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Per Engzell	Engzells revisionsbyrå
	Göran Målquist	Föreningsvald revisor

Valberedning	Magnus Björkström	sammankallande
	Stefan Holmgren	

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

En extra föreningsstämma skedde 2018-03-21 p g a stadgeändring.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ADB Fastighetsservice AB

Trädgårdsskötseln har ombesörjts 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

Nya stadgar

De nya stadgarna, med anledning av förändrad lagstiftning, som fastställdes av föreningsstämman under verksamhetsåret blev godkända och registrerade hos Bolagsverket den 23 april 2018 och är därefter gällande för föreningen.

Genomförande av yttre renoveringsinsatser avseende fasader, tak och snickerier.

Föreningen har efter genomförda besiktningar och utfärdade rekommendationer beslutat att påbörja rekommenderade insatser under verksamhetsåret. Förfrågningsunderlag upprättades i slutet av föregående verksamhetsår och offerter togs in inför sommaren 2017. Dessa utvärderades och de mest fördelaktiga alternativen sammanställes och förhandlingar genomfördes under augusti 2017 och avtal kunde upprättas så att arbetet kunde påbörjas i direkt anslutning därtill. Den plan som avtalades innebar att målsättningen skulle vara att genomföra arbetet under perioden augusti 2017 till och med oktober 2018, med reservation för väderomständigheter så skulle våren 2019 utgöra reservtid.

Arbetena kom igång som planerat med hus 3 efter sommaren 2017, och det visade sig snabbt att behovet av renoveringsinsatser var stort. Under våren 2018 slutfördes arbetena med hus 3 och tidigt kunde arbetena fortsätta i hus 1, där marklägenheterna och några enstaka lägenheter återstod att slutföra efter sommaren.

Genomförandet följer budgeterade och avtalade kostnader samt tack vare att vädret varit gynnsamt så har tidplanen kunnat följas med god marginal, vilket innebär att arbetena med hus 2 kan påbörjas i slutet av sommaren.

13

ihl
OF
AI
Sc

Trädgårdsskötseln

Med anledning av ställningsbyggandet i kombination med det torra och varma vädret under våren-sommaren har föreningens fina trädgård tagit mycket stryk. Styrelsen har tidigt beslutat att avvakta med insatser till våren 2019 så att hela vårt område kan återställas på ett samlat och bra sätt.

Införande av laddningsmöjlighet för elbilar/laddhybrider

Efter medlemsförfrågan våren 2017 visade det sig att det fanns ett antal medlemmar som var positiva till att föreningen förberedde för möjligheten att installera laddboxar.

Ansökan om bidrag inom Klimatklivet hos Naturvårdsverket sammanställdes och skickades in i maj 2017. Antal sökande visade sig vara stort, så det dröjde till den 1 december innan vi fick beslut om att vi beviljats bidrag till insatsen, som enligt beslutet skulle vara slutförd och rapporterad senast den 30 april 2018. Offerter togs in och förutsättningarna avseende kommunikation och elförsörjning undersöktes. Avtal upprättades så att installationsarbetena kunde slutföras med en godkänd besiktning den 18 april vilket rapporterats till Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet. 50% bidrag har utgått från Naturvårdsverket för hela installationen. Tre av nio möjliga laddboxar är reserverade vid verksamhetsårets utgång. Att föreningen nu kan erbjuda laddningsmöjlighet för elbilar är både positivt och värdehöjande för samtliga lägenheter i föreningen.

Medlemsinformation

Under perioden har 11 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 187 (185) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	8 438	9 066	9 064	9 065
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 890	2 144	2 234	939
Soliditet (%)	56	57	56	55
Kassalikviditet (%)	310	585	564	390

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

13

OT
AH
dm SC

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 066 919	62 513 905	7 054 562	5 470 818	2 144 502
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			669 000	-669 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				2 144 502	-2 144 502
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-3 890 436
Belopp vid årets utgång	30 066 919	62 513 905	7 723 562	6 946 320	-3 890 436

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 946 320
årets förlust	-3 890 436
	3 055 884

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	669 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-5 039 981
i ny räkning överföres	7 426 865
	3 055 884

Det innebär att årets resultat, efter ianspråktagande av Yttre reparationsfonden innebär en vinst om 1 149 545 kronor i föreningens rörelse.

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

13

chill AH
OF SK

Resultaträkning

	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 437 502	9 065 820
Övriga rörelseintäkter		8 765	1 688
Summa rörelseintäkter		8 446 267	9 067 508
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-9 475 475	-3 762 861
Övriga externa kostnader	5	-297 538	-269 554
Personalkostnader	6	-233 923	-217 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 686 653	-1 677 815
Summa rörelsekostnader		-11 693 590	-5 928 205
Rörelseresultat		-3 247 323	3 139 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 007	81 106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-690 120	-1 075 907
Summa finansiella poster		-643 113	-994 801
Resultat efter finansiella poster		-3 890 436	2 144 502
Resultat före skatt		-3 890 436	2 144 502
Årets resultat		-3 890 436	2 144 502

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the word "still" and various initials and arrows.

Balansräkning

Not

2018-06-30

2017-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	172 200 406	173 878 221
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	79 537	0
Summa materiella anläggningstillgångar		172 279 943	173 878 221
Summa anläggningstillgångar		172 279 943	173 878 221

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres-, avgifts- och kundfordringar		9 361	86
Övriga fordringar	9	2 726 671	1 642 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	437 796	391 690
Summa kortfristiga fordringar		3 173 828	2 034 528

Kassa och bank

Kassa och bank		8 301 947	11 457 292
Summa kassa och bank		8 301 947	11 457 292

Summa omsättningstillgångar		11 475 775	13 491 820
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

183 755 718	187 370 041
--------------------	--------------------

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "OF", "AH", "CL", and "will".

Balansräkning

Not

2018-06-30

2017-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

92 580 824

92 580 824

Yttre reparationsfond

7 723 562

7 054 562

Summa bundet eget kapital

100 304 386

99 635 386

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 946 320

5 470 818

Årets resultat

-3 890 436

2 144 502

Summa fritt eget kapital

3 055 884

7 615 320

Summa eget kapital

103 360 270

107 250 706

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

76 699 476

77 814 390

Summa långfristiga skulder

76 699 476

77 814 390

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

934 566

697 134

Leverantörsskulder

1 014 098

372 860

Övriga skulder

13

8 959

114 811

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 738 349

1 120 140

Summa kortfristiga skulder

3 695 972

2 304 945

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

183 755 718

187 370 041

OF H 13
dell
su

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

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

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:
OF
AI
SL
13

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Hysesintäkter lokaler	505 000	505 000
Hysesintäkter garage och p-platser	395 940	394 740
Hysesintäkter övriga	96 840	97 320
Årsavgifter bostäder	7 617 240	7 617 240
Årsavgifter lokaler	50 940	51 688
Årsavgifter lokaler, ej momsregistrerade	399 832	399 832
El, ej momsregistrerade	2 605	600
Rabatter årsavgifter bostäder	-634 770	0
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	12 638	1 087
Öresutjämning	2	1
	8 446 267	9 067 508

Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	645 584	676 827
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	5 208 202	0
Öresutjämning	3	0
	5 853 789	676 827

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	353 834	277 391
Besiktning / Serviceavtal	242 403	165 781
Yttre skötsel / Snöröjning	246 591	146 491
Fastighetsel	668 082	676 058
Uppvärmning	379 362	324 547
Vatten	247 788	235 549
Sophämtning	158 824	164 084
Fastighetsförsäkring	121 996	103 814
Kabel-TV / Internet	144 393	140 922
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	176 484	173 580
Tomträttsavgälder	872 500	872 750
Självrisk/reparation försäkringsskador	9 432	18 257
Justering fastighetsskatt föreg år	0	4 047
Fastighetsskatt lokaler, pga ändrad taxering	0	-217 236
Öresutjämning	-2	-1
	3 621 687	3 086 034

will
OF
a H

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	19 658	17 166
Revisionsarvode	23 750	20 750
Förvaltningsarvode	131 834	130 005
Övriga externa tjänster/kostnader	52 412	38 137
Övriga förbrukningsinventarier/material	15 446	30 637
Möteskostnad stämma	16 480	24 574
Möteskostnad styrelse	325	423
Valberedning	3 125	0
Juridiska åtgärder	26 738	7 863
Konsultarvoden	7 769	0
	297 537	269 555

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Styrelsearvode	136 500	135 785
Sociala avgifter	46 423	34 109
Mötesarvoden	51 000	48 080
	233 923	217 974

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	191 633 910	191 633 910
Markanläggningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 633 910	191 633 910
Ingående avskrivningar	-17 755 689	-16 077 874
Årets avskrivningar	-1 677 815	-1 677 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 433 504	-17 755 689
Utgående redovisat värde	172 200 406	173 878 221
Taxeringsvärden byggnader	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärden mark	95 000 000	95 000 000
	223 000 000	223 000 000

Not 8 Teknisk installation

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Laddningsstationer	88 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 375	0

Handwritten notes and signatures:
af RA
Vill
SL

Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 838	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 838	0
Utgående redovisat värde	79 537	0

Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	98 938	44 530
Andra kortfristiga fordringar	43 750	-925
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 551 478	1 563 738
Skattefordringar	32 505	35 409
	2 726 671	1 642 752

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	88 790	92 399
Upplupna ränteintäkter	22 711	24 253
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	326 296	275 038
	437 797	391 690

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
SBAB	0,760 %	Löpande	17 036 817	17 250 095
SBAB	1,690 %	2022-03-18	12 536 181	12 682 782
SBAB	0,750 %	Löpande	18 260 240	18 380 298
SBAB	0,800 %	2019-04-11	14 980 804	15 198 349
SBAB	0,790 %	Löpande	14 820 000	15 000 000
Kortfristig del			-934 566	-697 134
			76 699 476	77 814 390

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 916 212 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	167 531 000	167 531 000
Obelånade pantbrev	-29 931 000	0
	137 600 000	167 531 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Källskatter	4 680	7 920
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 279	6 933
Hysesinbet, ej fördelade	0	99 958
	8 959	114 811

Handwritten signatures and initials:
JH, OF, AH, SC, and a large stylized signature.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna uppvärmningskostnader	21 127	15 556
Upplupna elavgifter	24 322	29 735
Upplupna reparationer och underhåll	615 871	39 347
Beräknat arvode för revision	16 035	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 542	455
Upplupna löner och arvoden	137 460	113 810
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	41 226	35 759
Förskottsbetalda hyror/avgifter	778 765	866 478
	1 738 348	1 120 140

Stockholm 2018-10-09


Lars Göran Gustafsson


Åsa Malmqvist


Ola Forsén


Anne Hallgren


Sadi Chahine

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-16


Göran Målquist
Revisor


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Brf Årsta Torg
Org nr 716419-4677

FÖRENINGENS INTERNA KASSAFLÖDESANALYS

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 159 145	2 144 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 686 653	1 677 815
Betald skatt	- 87 878	-4 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 757 920	3 817 979
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	- 198 701	-55 656
Förändring av leverantörsskulder	641 238	100 305
Förändring av kortfristiga skulder	849 747	-47 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 050 204	3 815 412
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 340 327	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 340 327	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-877 482	-2 644 338
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-877 482	-2 644 338
Årets kassaflöde	-2 167 605	1 171 074
Likvida medel vid årets början	13 021 029	11 849 955
Likvida medel vid årets slut	10 853 424	13 021 029