

Årsredovisning

för

 **Arsta Torg**

Org.nr. 716419-4677

Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

Styrelsen för Brf Årsta Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

13

Handwritten signatures and initials: "Sh", "NB", "AH", and a checkmark.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-21 bestått av:

Ordinarie	Larsgöran Gustafsson Magnus Björkström Eva Lif Redestam Anne Hallgren John Lood	Ordförande Kassör Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Ola Forsén Maria Laxvik Dan Wallgren	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Per Engzell Göran Målquist	Engzells revisionsbyrå Föreningsvald revisor
Valberedning	Stefan Holmgren Jan Blomquist	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ADB Fastighetsservice 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 med godkänt resultat gjordes 2019 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter genomförd besiktning av taken framkom behov av åtgärder som genomförts under verksamhetsåret, dels reparerades vissa skador och dels har plåttak och plåtdetaljer målats för att upprätthålla livslängden.

För att skydda föreningens grönytor och för att minska problemen med felparkerade bilar har stenar placerats ut och avlastningsplatser/mötesplatser har anlagts samt att vägbanor har breddats. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) har genomförts under hösten med godkänt resultat. Bergvärmeanläggningen fungerar inte som den ska. Felsökning har genomförts utan att felorsaken kunnat identifieras varför felsökningen fortsätter.

Stockholm stad har förtydligat adresserna inom föreningen, dels har marklägenheterna med egna ytterdörrar mot innergården erhållit entydiga adresser samt att Gruppboendena erhållit unika adresser Skedviksvägen 44A respektive Skedviksvägen 52.

Slutligen har Exploateringskontoret fastställt införandet av den nya tomträttsavgälden för föreningens fastighet. Den nya avgiften börjar införas from 1.7.2021 och ökas därefter varje år under de kommande 5 åren enligt den av kommunfullmäktige fastställda planen.

B

Handwritten signatures and initials: "Eh", "MB", "H", "A1", "W".

Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelser.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 184 (186) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	9 181	9 146	8 438	9 066
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-181	-1 068	-3 890	2 144
Soliditet (%)	57	57	56	57
Kassalikviditet (%)	257	378	310	585

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 066 919	62 513 905	3 352 581	7 426 865	-1 067 843
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			861 000	-861 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 612 966	2 612 966	
Balanseras i ny räkning				-1 067 843	1 067 843
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-181 194
Belopp vid årets utgång	30 066 919	62 513 905	1 600 615	8 110 988	-181 194

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AH" and "W".

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 110 988
årets förlust	-181 194
	7 929 794

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	-861 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 903 000
i ny räkning överföres	8 971 794

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

17

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a signature with a checkmark, and the initials "AH".

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 180 667	9 146 108
Övriga rörelseintäkter		123 463	8 915
Summa rörelseintäkter		9 304 130	9 155 023
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 503 213	-7 283 155
Övriga externa kostnader	5	-258 667	-273 733
Personalkostnader	6	-246 581	-240 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 686 653	-1 686 653
Summa rörelsekostnader		-8 695 115	-9 483 677
Rörelseresultat		609 015	-328 654
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 427	27 446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 636	-766 635
Summa finansiella poster		-790 209	-739 189
Resultat efter finansiella poster		-181 194	-1 067 843
Resultat före skatt		-181 194	-1 067 843
Årets resultat		-181 194	-1 067 843

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AI" and "H".

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	168 844 776	170 522 591
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	61 861	70 699
Summa materiella anläggningstillgångar		168 906 637	170 593 290

Summa anläggningstillgångar

168 906 637 170 593 290

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		33 204	6 722
Övriga fordringar	9	1 338 144	1 703 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	489 310	394 354
Summa kortfristiga fordringar		1 860 658	2 104 340

Kassa och bank

Kassa och bank		7 692 733	8 009 759
Summa kassa och bank		7 692 733	8 009 759

Summa omsättningstillgångar

9 553 391 10 114 099

SUMMA TILLGÅNGAR

178 460 028 180 707 389

Handwritten signatures and initials:
A large signature "Eh" is written below the 2020-06-30 column.
To the right, there are several initials and a signature, including "AB", "AH", and a large "H" or "K" at the bottom right.

Balansräkning

Not 2020-06-30 2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	92 580 824	92 580 824
Yttre reparationsfond	1 600 615	3 352 581
Summa bundet eget kapital	94 181 439	95 933 405

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 110 988	7 426 865
Årets resultat	-181 194	-1 067 843
Summa fritt eget kapital	7 929 794	6 359 022

Summa eget kapital 102 111 233 102 292 427

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	72 637 705	75 738 472
Summa långfristiga skulder		72 637 705	75 738 472

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 064 040	960 556
Leverantörsskulder		275 547	70 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 371 503	1 645 280
Summa kortfristiga skulder		3 711 090	2 676 490

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 178 460 028 180 707 389

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E", "H", "A", and "N".

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 planenligt 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.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

B

Er

MBO

AP

W

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter lokaler	593 442	584 938
Hysesintäkter garage och p-platser	384 100	392 840
Hysesintäkter övriga	97 320	96 168
Årsavgifter bostäder	7 617 240	7 617 240
Årsavgifter lokaler	50 940	50 930
Årsavgifter lokaler, ej momsregistrerade	399 832	399 832
El, ej momsregistrerade	8 223	3 780
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	64 985	4 644
Avgift andrahandsupplåtelse	9 300	4 650
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	52 350	0
Försäkringsersättningar	21 944	0
Pant- Överlåtelseavgift	4 470	0
Öresutjämning	-16	1
	9 304 130	9 155 023

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	441 188	504 466
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 903 903	2 880 684
	2 345 091	3 385 150

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	461 086	338 928
Besiktning / Serviceavtal	202 371	228 074
Yttre skötsel / Snöröjning	319 529	430 599
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	100 625	87 500
Fastighetsel	523 188	603 071
Uppvärmning	681 401	486 259
Vatten	262 910	253 787
Sophämtning	178 578	177 033
Fastighetsförsäkring	145 821	124 171
Kabel-TV / Internet	149 496	146 100
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	180 054	173 502
Nedsättning av tidigare påford skatt	0	-23 520
Tomträttsavgälder	872 500	872 500
Självrisk/reparation försäkringsskador	80 562	0
	4 158 121	3 898 004

3
PH
Per

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	8 138	10 216
Revisionsarvode	23 470	24 965
Förvaltningsarvode	136 338	135 239
Övriga externa tjänster/kostnader	24 309	65 923
Övriga förbrukningsinventarier/material	39 977	33 882
Möteskostnad stämma	18 625	0
Möteskostnad styrelse	0	382
Valberedning	3 340	3 125
Överlåtelse- & pantkostnad	4 470	0
	258 667	273 732

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	167 400	160 200
Mötesarvoden	33 000	33 000
Sociala avgifter	46 181	46 936
	246 581	240 136

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	191 633 910	191 633 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 633 910	191 633 910
Ingående avskrivningar	-21 111 319	-19 433 504
Årets avskrivningar	-1 677 815	-1 677 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 789 134	-21 111 319
Utgående redovisat värde	168 844 776	170 522 591
Taxeringsvärden byggnader	145 000 000	145 000 000
Taxeringsvärden mark	142 000 000	142 000 000
	287 000 000	287 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB", "AH", "Er", and "W".

Not 8 Teknisk installation

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden, laddningsstationer	88 375	88 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 375	88 375
Ingående avskrivningar	-17 676	-8 838
Årets avskrivningar	-8 838	-8 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 514	-17 676
Utgående redovisat värde	61 861	70 699

Not 9 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	293	293
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 308 916	1 667 484
Skattefordringar	28 935	35 487
	1 338 144	1 703 264

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	129 901	103 427
Upplupna ränteintäkter	13 864	13 561
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	345 545	277 366
	489 310	394 354

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
SBAB	1,090 %	2025-05-09	16 556 047	16 805 950
SBAB	1,690 %	2022-03-18	12 205 698	12 377 486
SBAB	0,950 %	2023-05-09	15 989 584	18 130 274
SBAB	1,150 %	2020-07-14	14 490 416	14 745 318
SBAB	1,010 %	2020-08-17	14 460 000	14 640 000
Kortfristig del			-1 064 040	-960 556
			72 637 705	75 738 472

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 381 545 kronor.

Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	167 531 000	167 531 000
Obelånade pantbrev	-29 931 000	-29 931 000
	137 600 000	137 600 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna uppvärmningskostnader	32 238	26 883
Upplupna elavgifter	25 251	24 508
Upplupna reparationer och underhåll	1 107 125	305 425
Beräknat arvode för revision	22 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 550	125 436
Upplupna löner och arvoden	159 829	155 634
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	50 218	45 235
Förskottsbetalda hyror/avgifter	915 103	894 370
Upplupna VA avgifter	22 188	47 788
	2 371 502	1 645 279

Stockholm 2020-10-13


Lars Göran Gustafsson
Ordförande


John Lood


Magnus Björkström


Eva Lif Redestam


Anne Hallgren

B

Vår revisionsberättelse har lämnats .2020-10-19



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Göran Målquist
Revisor

Brf Årsta Torg
Org nr 716419-4677

FÖRENINGENS INTERNA KASSAFLÖDESANALYS

**2019-07-01
-2020-06-30**

**2018-07-01
2019-06-30**

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster*	2 395 297	1 838 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 686 653	1 686 653
Betald skatt	6 552	79 321

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

4 088 502 3 604 331

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-84 962	54 668
Förändring av leverantörsskulder	204 893	-943 444
Förändring av kortfristiga skulder	726 222	-76 038

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 934 655 2 639 517

Investeringsverksamheten

Reparationer till ursprungligt skick *	-2 612 966	-2 880 684
--	------------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 612 966 -2 880 684

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 997 283	-935 014
-------------------	------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 997 283 -935 014

Årets kassaflöde

-675 594 -1 176 181

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	9 677 243	10 853 424
--------------------------------	-----------	------------

Likvida medel vid årets slut

9 001 649 9 677 243

*Resultatet i kassaflödesanalysen är årets resultat enligt resultaträkningen justerat med ianspråktagandet av fonden för yttre underhåll.

** Medel som minskat fonden för yttre underhåll. Reparationer för att återställa byggnaden i ursprungligt skick. Bokföringsmässigt är detta en kostnad. Den nedlagda kostnaden skall täcka ett flertal år framöver. Resultatet ser därmed sämre ut än vad det verkligen är, eftersom dessa kostnader endast återkommer med långa intervall. Bättre att fokusera på kassaflödet.