

Årsredovisning

för

BRF Arsta Torg

Org.nr. 716419-4677

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

Styrelsen för Brf Årsta Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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

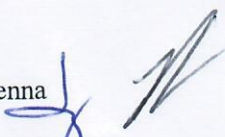
10 st 5 rum och kök

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. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)


MB/PI
Ehr

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-22 bestått av:

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

Valda revisorer vid ordinarie stämma

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av 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 har skett 2011 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutförande av yttre renoveringsinsatser avseende fasader, tak, fönster och snickerier.

Föreningen har efter besiktningar och utfärdade rekommendationer genomfört rekommenderade insatser. Arbetena kom igång som planerat med hus 3 efter sommaren 2017, och det visade sig att behovet av renoveringsinsatser var stort. Under våren 2018 slutfördes arbetena med hus 3 och arbetet kunde tidigt fortsätta i hus 1 och slutföras i hus 2 under hösten 2018.

Genomförandet har följt budgeterade och avtalade kostnader och tack vare att medlemmarna medverkat genom att vara tillgängliga och positiva samt att vädret varit gynnsamt så har tidplanen kunnat följas med god marginal, vilket inneburit att arbetena kunnat slutföras som planerat.

Skötsel av föreningens grönområden

Med anledning av ställningsbyggandet i samband med renoveringarna och i kombination med det torra och varma vädret under våren-sommaren 2018 har vår fina trädgård tagit mycket stryk. Styrelsen beslutade tidigt att avvakta med trädgårdsinsatser till våren 2019 så att hela vårt område kan återställas på ett samlat och bra sätt. En ny leverantör av trädgårdstjänster har engagerats under året: STT, Stockholms TrädgårdsTjänst som nu sköter om våra grönområden.

Laddningsmöjlighet för Elbilar/Laddhybrider

Föreningen kan nu erbjuda ett antal laddningsplatser för Elbilar/Laddhybrider i garage, vilket även är värdehöjande för samtliga lägenheter.

[Handwritten signatures and initials]

Hyresjustering avseende Gruppboendet, Skedviksvägen 44

Efter förhandlingar i Hyresnämnden med Stockholm Stad angående Gruppboendet har hyresavtalet omförhandlats så att föreningen nu har en hyresavgift i nivå med motsvarande lokaler i området. Hyresavgiften är fortsättningsvis indexreglerad och förändras årligen.

OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll

Under verksamhetsåret genomfördes kontrollen och det framkom behov att rengöra ventilationskanalerna i våra fastigheter. Vidare uppmärksammades några renoveringar som inte uppfyller gällande krav utan behövde åtgärdas. Injusteringarna av flöden har genomförts efter sommaren.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelser.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 186 (187) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	9 146	8 438	9 066	9 064
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 068	-3 890	2 144	2 234
Soliditet (%)	57	56	57	56
Kassalikviditet (%)	378	310	585	564

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	7 723 562	6 946 320	-3 890 436
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			669 000	-669 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-5 039 981	5 039 981	
Balanseras i ny räkning				-3 890 436	3 890 436
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 067 843
Belopp vid årets utgång	30 066 919	62 513 905	3 352 581	7 426 865	-1 067 843

[Handwritten signatures and initials]

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 426 865
årets förlust	-1 067 843
	6 359 022

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	861 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-2 612 966
i ny räkning överföres	8 110 988
	6 359 022

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

13

Handwritten signatures and initials: "171", "MS", "glw", and a signature "q~".

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 146 108	8 437 502
Övriga rörelseintäkter		8 915	8 765
Summa rörelseintäkter		9 155 023	8 446 267
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-7 283 155	-9 475 475
Övriga externa kostnader	5	-273 733	-297 538
Personalkostnader	6	-240 136	-233 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 686 653	-1 686 653
Summa rörelsekostnader		-9 483 677	-11 693 590
Rörelseresultat		-328 654	-3 247 323
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 446	47 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-766 635	-690 120
Summa finansiella poster		-739 189	-643 113
Resultat efter finansiella poster		-1 067 843	-3 890 436
Resultat före skatt		-1 067 843	-3 890 436
Årets resultat		-1 067 843	-3 890 436

B A
MB SW
gar

Balansräkning

Not 2019-06-30 2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	170 522 591	172 200 406
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	70 699	79 537
Summa materiella anläggningstillgångar		170 593 290	172 279 943

Summa anläggningstillgångar

170 593 290 172 279 943

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6 722	9 361
Övriga fordringar	9	1 703 264	2 726 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	394 354	437 796
Summa kortfristiga fordringar		2 104 340	3 173 828

Kassa och bank

Kassa och bank		8 009 759	8 301 947
Summa kassa och bank		8 009 759	8 301 947

Summa omsättningstillgångar

10 114 099 11 475 775

SUMMA TILLGÅNGAR

180 707 389 183 755 718

13 114 500
for

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 580 824	92 580 824
Yttre reparationsfond		3 352 581	7 723 562
Summa bundet eget kapital		95 933 405	100 304 386
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 426 865	6 946 320
Årets resultat		-1 067 843	-3 890 436
Summa fritt eget kapital		6 359 022	3 055 884
Summa eget kapital		102 292 427	103 360 270
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	75 738 472	76 699 476
Summa långfristiga skulder		75 738 472	76 699 476
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	960 556	934 566
Leverantörsskulder		70 654	1 014 098
Övriga skulder		0	8 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 645 280	1 738 349
Summa kortfristiga skulder		2 676 490	3 695 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		180 707 389	183 755 718

[Handwritten signatures and initials]

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.

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.

[Handwritten signatures and initials]

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Hysesintäkter lokaler	584 938	505 000
Hysesintäkter garage och p-platser	392 840	395 940
Hysesintäkter övriga	96 168	96 840
Årsavgifter bostäder	7 617 240	7 617 240
Årsavgifter lokaler	50 930	50 940
Årsavgifter lokaler, ej momsregistrerade	399 832	399 832
El, ej momsregistrerade	3 780	2 605
Rabatter årsavgifter bostäder	0	-634 770
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	4 644	12 638
Avgift andrahandsupplåtelse	4 650	0
Öresutjämning	1	2
	9 155 023	8 446 267

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Löpande reparationer	504 466	645 584
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 880 684	5 208 202
Öresutjämning	2	3
	3 385 152	5 853 789

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	338 928	353 834
Besiktning / Serviceavtal	228 074	242 403
Yttre skötsel / Snöröjning	430 599	246 591
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	87 500	0
Fastighetsel	603 071	668 082
Uppvärmning	486 259	379 362
Vatten	253 787	247 788
Sophämtning	177 033	158 824
Fastighetsförsäkring	124 171	121 996
Kabel-TV / Internet	146 100	144 393
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	173 502	176 484
Nedsättning av tidigare påford skatt	-23 520	0
Tomträttsavgälder	872 500	872 500
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	9 432
Öresutjämning	-1	-2
	3 898 003	3 621 687

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

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	10 216	19 658
Revisionsarvode	24 965	23 750
Förvaltningsarvode	135 239	131 834
Övriga externa tjänster/kostnader	65 923	52 412
Övriga förbrukningsinventarier/material	33 882	15 446
Möteskostnad stämma	0	16 480
Möteskostnad styrelse	382	325
Valberedning	3 125	3 125
Juridiska åtgärder	0	26 738
Konsultarvoden	0	7 769
	273 732	297 537

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	160 200	136 500
Sociala avgifter	46 936	46 423
Mötesarvoden	33 000	51 000
	240 136	233 923

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	191 633 910	191 633 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 633 910	191 633 910
Ingående avskrivningar	-19 433 504	-17 755 689
Årets avskrivningar	-1 677 815	-1 677 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 111 319	-19 433 504
Utgående redovisat värde	170 522 591	172 200 406
Taxeringsvärden byggnader	145 000 000	128 000 000
Taxeringsvärden mark	142 000 000	95 000 000
	287 000 000	223 000 000

[Handwritten signatures and initials]

Not 8 Teknisk installation

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden, laddningsstationer	88 375	0
Laddningsstationer	0	88 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 375	88 375
Ingående avskrivningar	-8 838	0
Årets avskrivningar	-8 838	-8 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 676	-8 838
Utgående redovisat värde	70 699	79 537

Not 9 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	293	98 938
Andra kortfristiga fordringar	0	43 750
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 667 484	2 551 478
Skattefordringar	35 487	32 505
	1 703 264	2 726 671

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	103 427	88 790
Upplupna ränteintäkter	13 561	22 711
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	277 366	326 296
	394 354	437 797

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
SBAB	0,970 %	Löpande	16 805 950	17 036 817
SBAB	1,690 %	2022-03-18	12 377 486	12 536 181
SBAB	0,970 %	2020-06-08	18 130 274	18 260 240
SBAB	0,900 %	Löpande	14 745 318	14 980 804
SBAB	0,950 %	Löpande	14 640 000	14 820 000
Kortfristig del			-960 556	-934 566
			75 738 472	76 699 476

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 896 248 kronor.

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.

[Handwritten signatures and initials]

Brf Årsta Torg
Org.nr 716419-4677

Not 12 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev
Obelånade pantbrev

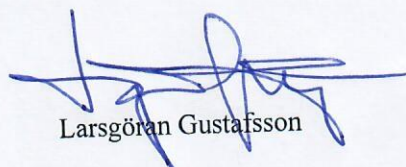
2019-06-30	2018-06-30
167 531 000	167 531 000
-29 931 000	-29 931 000
137 600 000	137 600 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna uppvärmningskostnader
Upplupna elavgifter
Upplupna reparationer och underhåll
Beräknat arvode för revision
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Upplupna löner och arvoden
Upplupna lagstadgade sociala avgifter
Förskottsbetalda hyror/avgifter
Upplupna VA avgifter

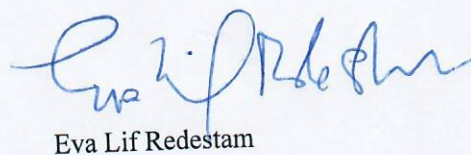
2019-06-30	2018-06-30
26 883	21 127
24 508	24 322
305 425	615 871
20 000	16 035
125 436	103 542
155 634	137 460
45 235	41 226
894 370	778 765
47 788	0
1 645 279	1 738 348

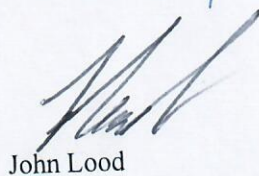
Stockholm 2019-10-08


Lars Göran Gustafsson


Magnus Björkström

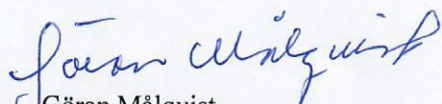

Anne Hallgren


Eva Lif Redestam


John Lood



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-15


Göran Målquist
Revisor


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Brf Årsta Torg
Org nr 716 419-4677

FÖRENINGENSS INTERNA KASSAFLÖDESANALYS	2018-07-01 – 2019-06-30	2017-07-01 – 2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 838 357	1 159 145
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 686 653	1 686 653
Betald skatt	79 321	-87 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	3 604 331	2 757 920
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	54 668	-198 701
Förändring av leverantörsskulder	-943 444	641 238
Förändring av kortfristiga skulder	-76 038	849 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 639 517	4 050 204
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 880 684	-5 340 327
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 880 684	-5 340 327
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-935 014	-877 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-935 014	-877 482
Årets kassaflöde	-1 176 181	-2 167 605
Likvida medel vid årets början	10 853 424	13 021 029
Likvida medel vid årets slut	9 677 243	10 853 424

MS
RO
gh