

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Årsta Backe

769613-0652

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Årsta Backe, 769613-0652 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2005-09-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-24 och aktuella stadgar registrerades 2015-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningens tomtträtt

Föreningen innehar sedan den 29 september 2005 tomtträtten till fastigheterna Ättegrenen 4 och Ättegrenen 5 i Stockholms kommun och län. Avgälden gäller oförändrad i tio år t o m den 31 mars 2015.

Förvaltningsobjekt

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar uppförda 2006, innehållande 56 st lägenheter (BOA 3 786 kvm) och därtill hörande 43 st öppna parkeringsplatser.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Ga 1 och Ga 2 tillsammans med Brf Ättegrenen 2 och Brf Ättegrenen 3. Samfälligheten Ga 1 förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar angöringsväg och samfälligheten Ga 2 förvaltar miljöstuga samt angöringsväg. Andelstalen för Ga 1 är 20/140 och andelstalen för Ga 2 är 40/112.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.
Den ekonomiska förvaltningen har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabel-tv genom Com Hem AB. B2 Bredband AB tillhandahåller bredbandstjänster enligt avtal med föreningen.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Trygg-Hansa Försäkrings AB och gäller fullvärde, bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättsinnehavare.
(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Kommunal fastighetsavgift

Bostadslägenheterna var från och med 2007 helt befriade från kommunal fastighetsavgift i fem år. Fr o m 2012 belastas föreningen med halv kommunal fastighetsavgift i fem år och därefter med hel kommunal fastighetsavgift.

Stadgeenlig besiktning

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2009.
Inspecta Sweden AB har under året genomfört den årliga besiktningen av fastighetens hissar.
Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är utförd under 2013.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2015 haft följande sammansättning:

Tomi Kohtakangas	Ordförande	
Hanna Green	Ledamot	Ekonomi
Leif Hultman	Ledamot	Fastighet och grönområden
Åsa Leife	Ledamot	Sekreterare
Johanna Stjernfelt	Ledamot	Uthyrningsansvarig
Cecilia Bergdahl	Suppleant	Parkeringsansvarig

Valberedning

Sandra Åkerman	Valberedning	Sammanställande
Johanna Köhnke	Valberedning	

Revisor

Eva Stein	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Arvoden

Arvode till styrelseledamöter enligt föreningsstämmans beslut har utbetalts under verksamhetsåret.
Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Samarbetet med kringliggande bostadsrättsföreningar har fortsatt under året.

Två städdagar har genomförts i vanlig ordning, i maj respektive oktober.

Ersättning för medverkan vid städdagar har ändrats från biocheckar till avgiftsreducering.

Uppsägning av hyresavtal för sandlådor har skett och nya har köpts in.

Föreningen har infört en särskild avgift vid upplåtande av bostadsrätt i andra hand, avgiften debiteras bostadsrättsinnehavaren.

En befattningsbeskrivning för styrelseledamöter har upprättats.

Skrivyta/bord och hyllor har ordnats i undercentralen för de tekniska underlag som sammanställs.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2015 uppgår till 73 (76).

Överlåtelser av bostadsrätter och upplåtelser i andra hand av bostadsrätter

Under året har tolv (nio) lägenhetsöverlåtelser skett, varav elva genom försäljning och en genom gåva.
Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 10 (11) protokollförda sammanträden.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har höjts med 5% fr o m januari 2015.

Den genomsnittliga årsavgiften var under 2015 853 kr/kvm (2014 812 kr/kvm).

✓

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel avser bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är relativt nybyggd finns inget planerat underhåll inom fem år.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla skall få en ännu trevligare och än mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar.

Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete.

Förändring av likvida medel

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		200 012	-283 602
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		722 598	722 599
Likviditet från resultat		922 610	438 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		66 116	153 238
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		156 275	-107 036
		222 391	46 202
Ackumulerad likviditet från rörelsen		1 145 001	485 199
Avyttring av finansiella tillgångar		-	49 500
Omklassificering till kortfristiga skulder		-161 333	92 620
Amortering av lån		-398 868	-277 791
Likviditet från investeringar och lån		-560 201	-135 671
Årets kassaflöde		584 800	349 528
Likvida medel vid årets början		980 095	630 567
Likvida medel vid årets slut		1 564 895	980 095

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	Belopp i kr 2011-12-31
Nettoomsättning	3 481 739	3 329 908	3 333 975	3 327 768	3 299 959
Resultat efter finansiella poster	200 012	-283 602	152 223	50 846	273 251
Soliditet i %	60,6	60,6	60,2	59,9	59,7
Kassalikviditet i %	158,2	127,8	94,4	106,0	141,1
Årsavgift	853	812	812	812	812
(genomsnitt/kvm bostadsrättsyta)					
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 359	9 464	9 537	9 625	9 717
Räntekostnad lån/kvm	248	288	320	341	324
Genomsnittsränta i %	2,7	3,0	3,4	3,5	3,3
Elkostnad/kvm	13	15	13	14	15
Värmekostnad/kvm	127	123	126	123	116
Vattenkostnad/kvm	18	18	18	18	17
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 243	1 217	1 210	1 365	1 302
Halv kommunal fastighetsavgift/lgh	621	608	605	682	651

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

~

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-991 598
Årets resultat	200 013
Summa fritt eget kapital	-791 585

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	341 000
i ny räkning överföres	-1 132 585
	-791 585

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Föreningens intäkter	2	3 486 807	3 331 458
		3 486 807	3 331 458
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-88 320	-108 737
Driftskostnader	3	-1 438 172	-1 623 460
Kommunal fastighetsavgift		-34 776	-34 048
Personalkostnader	4	-63 270	-60 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-722 598	-722 599
Rörelseresultat		1 139 671	781 931
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		4	24 517
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-939 663	-1 090 050
Resultat efter finansiella poster		200 012	-283 602
Resultat före skatt		200 012	-283 602
Årets resultat		200 012	-283 602

W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	89 814 660	90 537 258
		89 814 660	90 537 258
Summa anläggningstillgångar		89 814 660	90 537 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		660	10 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 894	148 880
		93 554	159 670
Kassa och bank		1 564 895	980 095
Summa omsättningstillgångar		1 658 449	1 139 765
SUMMA TILLGÅNGAR		91 473 109	91 677 023

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 427 000	19 427 000
Upplåtelseavgifter		34 998 000	34 998 000
Fond för yttre underhåll		1 797 812	1 456 812
		56 222 812	55 881 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-707 997	-519 219
Vinst eller förlust föregående år		-283 602	152 223
Årets resultat		200 012	-283 602
		-791 587	-650 598
Summa eget kapital		55 431 225	55 231 214
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 993 604	35 553 804
		34 993 604	35 553 804
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		438 192	276 860
Leverantörsskulder		27 762	22 779
Skatteskulder		34 530	33 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	547 796	558 506
		1 048 280	892 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 473 109	91 677 023

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	37 500 000	37 500 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	inga	Inga
----------------------------	------	------

~

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och är i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2006.
Fastigheten är beskattad med halv avgift.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 kronor (halv avgift är 621 kronor) per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

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 med hänsyn till väsentligt restvärde.

Byggnader har under åren 2006 t o m 2013 skrivits av enligt en progressiv avskrivningsplan, de sammanlagda avskrivningarna för dessa år uppgår till 640 143 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Restvärde på tomträtten har beräknats till 19 000 000 kr. Restvärdet på tomträtten har inte beaktas vid beräkning av byggnadens avskrivningsunderlag.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 108-årig plan där kvarvarande avskrivningsunderlag på byggnader är 72 259 857 kr. Följande avskrivningar tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År

108

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

✓

Not 2 Föreningens intäkter

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	3 224 098	3 075 948
Hysesintäkter gästlägenhet	1 100	7 900
Hysesintäkter P-platser	152 381	141 900
Intäkter bredbandsavgifter	104 160	104 160
Övriga intäkter	5 068	1 550
Summa	3 486 807	3 331 458

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	50 143	49 992
Städning	38 976	55 498
Fastighetsel	50 851	57 767
Uppvärmning	480 125	466 138
Vatten och avlopp	69 399	66 922
Sophämtning	36 556	35 022
Fastighetsförsäkring	41 763	38 082
Försäkringsersättningar	-	-413
Tomträttsavgäld	248 550	416 400
Kabel-TV	59 436	58 728
Bredband	106 710	105 690
Övriga förvaltningskostnader *	95 685	112 105
Övriga avgifter	18 922	20 673
Övriga driftskostnader	15 325	19 609
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	125 731	121 247
Summa	1 438 172	1 623 460

* I beloppen ingår revisionsarvode 15 000 20 000
Allegretto Revision AB / BoRevision i Sverige AB

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala kostnader	13 270	10 683
	63 270	60 683

Not 5 Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2015	2014
Resultat vid försäljning av värdepapper	-	23 100
Summa	-	23 100

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015	2014
Räntekostnader, fastighetslån	939 658	1 089 862
Räntekostnader, övriga	5	188
Summa	939 663	1 090 050

✓

Not 7 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden inkl tomträtt</i>		
-Vid årets början	91 900 000	91 900 000
Vid årets slut	91 900 000	91 900 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 362 742	-640 143
-Årets avskrivning	-722 598	-722 599
Vid årets slut	-2 085 340	-1 362 742
Redovisat värde vid årets slut inkl tomträtt	89 814 660	90 537 258
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt	-	-
Taxeringsvärden byggnader	45 400 000	45 400 000
Taxeringsvärden mark	15 000 000	15 000 000
	60 400 000	60 400 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	48 150	104 100
Förutbetald fastighetsförsäkring	3 507	3 186
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	41 237	41 409
Övriga förutbetalda kostnader	-	185
	92 894	148 880

Not 9 Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	19 427 000	34 998 000	1 456 812	-366 996	-283 602
Resultatdisposition				-283 602	283 602
Överföring till yttre fond			341 000	-341 000	
Årets resultat					200 012
Utgående balans	19 427 000	34 998 000	1 797 812	-991 598	200 012

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 341 000 / 341 000 kronor enligt stämmobeslut. ✓

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 013920	2,300	2017-06-30	7 708 792	7 786 984
fastighetslån nr 804389	4,060	2016-07-30	10 544 182	10 821 498
fastighetslån nr 092767/940661	1,750	2020-06-30	8 636 970	8 636 970
fastighetslån nr 082519/969669	1,580	2020-06-01	8 541 852	8 585 212
			35 431 796	35 830 664
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2015 (år 2014))			-438 192	-276 860
			34 993 604	35 553 804

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Upplupna sociala avgifter styrelsearvoden	10 997	10 997
Upplupna räntor avseende fastighetslån	71 066	79 508
Förutbetalda hyror och avgifter	251 035	244 177
Upplupna fjärrvärmekostnader	66 176	72 269
Upplupen kostnad fastighetsel	7 916	7 904
Upplupen kostnad snöröjning	5 080	8 127
Upplupen kostnad för ekonomisk och teknisk förvaltning 2008	72 500	72 500
Övriga upplupna kostnader	8 025	8 025
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
	547 795	558 507

Underskrifter

Stockholm 2016-04-27

Tomi Kohtakangas
Ordförande

Hanna Green

Åsa Leife

Leif Hultman

Johanna Stjernfelt

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-05-11

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Backe
Org.nr 769613-0652

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsta Backe för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årsta Backe för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11/5 2016



Eva Stein

Auktoriserad revisor