

Årsredovisning
för
Brf Årstahöjden

769607-6004

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Årstahöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Årstahöjden som har sitt säte i Stockholm och som registrerades hos Bolagsverket 2001-10-05 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens flerbostadshus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Brf Årstahöjden är ett s.k. äkta privatbostadsföretag. Det innebär att föreningens verksamhet till minst 60% består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, s.k. kvalificerad användning.

Fastigheter

Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus i tre-fyra våningar, varav ett hus med källare. Sammanlagt består föreningen av 33 bostadsrätter med en total boyta om 2 774 kvm.

Fond yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska årligen fond för yttre underhåll avsättas minst ett belopp motsvarande 25 kr/kvm lägenhetsyta. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (50) medlemmar.
Under året har 5 (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 366	2 375	2 254	2 266
Resultat efter finansiella poster	-283	42	51	153
Soliditet (%)	66	66	65	65

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	940 377
årets förlust	-283 029
	657 348

disponeras så att	
till yttre reparationsfond enligt stadgarna avsätts	69 350
i ny räkning överföres	587 998
	657 348

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

2

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 365 727	2 374 557
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 365 727	2 374 557
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 316 329	-1 365 558
Personalkostnader	3	-32 855	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 000	-250 000
Summa rörelsekostnader		-1 997 184	-1 648 413
Rörelseresultat		368 543	726 144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 975	19 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 547	-703 731
Summa finansiella poster		-651 572	-683 810
Resultat efter finansiella poster		-283 029	42 334
Resultat före skatt		-283 029	42 334
Årets resultat		-283 029	42 334

2

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

61 924 214

62 572 214

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

36 205

36 544

Övriga fordringar

1 119

1 060

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

105 535

118 095

Summa kortfristiga fordringar

142 859

155 699

Kassa och bank

Kassa och bank

2 502 045

2 387 844

Summa omsättningstillgångar

2 644 904

2 543 543

SUMMA TILLGÅNGAR

64 569 118

65 115 757

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

5

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 988 000

40 988 000

Fond för yttre underhåll

768 629

699 279

Summa bundet eget kapital

41 756 629

41 687 279

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

940 377

967 393

Årets resultat

-283 029

42 334

Summa fritt eget kapital

657 348

1 009 727

Summa eget kapital

42 413 977

42 697 006

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

21 272 214

21 522 214

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

250 000

250 000

Leverantörsskulder

143 589

187 346

Skatteskulder

80 091

62 436

Övriga skulder

49 114

43 290

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

360 133

353 465

Summa kortfristiga skulder

882 927

896 537

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 569 118

65 115 757

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

24 000 000

24 000 000

Summa ställda säkerheter

24 000 000

24 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

Not

2014-01-01
-2014-12-31

2013-01-01
-2013-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-283 029

42 334

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

648 000

250 000

Betald skatt

17 596

18 378

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

382 567

310 712

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

339

24

Förändring av kortfristiga fordringar

12 560

-7 787

Förändring av leverantörsskulder

-43 757

-2 820

Förändring av kortfristiga skulder

12 492

26 514

Kassaflöde från den löpande verksamheten

364 201

326 643

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-250 000

-250 000

Årets kassaflöde

114 201

76 643

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 387 844

2 311 201

Likvida medel vid årets slut

2 502 045

2 387 844

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med detta räkenskapsår skriver bostadsrättföreningen av byggnader på 100 år, dvs med 1% per år. Föregående års avskrivning har gjorts med belopp som motsvarar amortering av långfristiga lån. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter, bostäder	2 243 520	2 243 521
Hyror, parkeringsplatser	72 300	72 300
Övrigt	49 907	58 736
	2 365 727	2 374 557

Not 2 Taxebundna kostnader

	2014	2013
Fjärrvärme	434 503	453 243
Fastighetsel	62 865	72 852
Vatten	61 920	57 686
Sophämtning	28 536	27 494
	587 824	611 275

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 855	7 855
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	32 855	32 855

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 800 000	64 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 800 000	64 800 000
Ingående avskrivningar	-2 227 786	-1 977 786
Årets avskrivningar	-648 000	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 875 786	-2 227 786
Utgående redovisat värde	61 924 214	62 572 214
Taxeringsvärden byggnader	30 600 000	30 600 000
Taxeringsvärden mark	11 074 000	11 074 000
	41 674 000	41 674 000

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 988 000	30 000 000	699 279	967 393	42 334
Disposition av föregående års resultat:			69 350	-27 016	-42 334
Årets resultat					-283 029
Belopp vid årets utgång	10 988 000	30 000 000	768 629	940 377	-283 029

Not 6 Långfristiga skulder

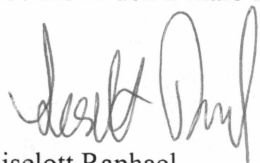
	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	20 272 214	20 522 214
	20 272 214	20 522 214

2

Not 7 Fastighetslån

	%	Lån 2014-12-31	Kortfr. del	Långfristig skuld
SBAB, ändring: 2016-06-15	3,05	7 240 698	100 000	7 140 698
SBAB, ändring: 2015-09-04	3,42	7 506 516	50 000	7 456 516
SBAB, ändring: 2015-08-24	1,90	6 775 000	100 000	6 675 000
		21 522 214	250 000	21 272 214

Stockholm den 2 mars 2015



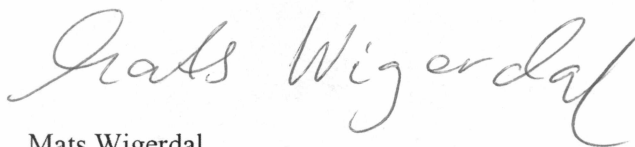
Liselott Raphael
Ordförande



Martin Röshammar



Jonas Liedman

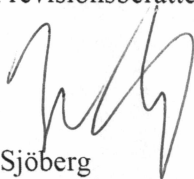


Mats Wigerdal



Therese Sköldehammar

Min revisionsberättelse har lämnats 29 maj 2015



Jan Sjöberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årstahöjden

Org.nr 769607-6004

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årstahöjden för år 2014.

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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

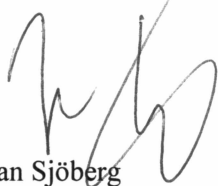
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 maj 2015



Jan Sjöberg
Auktoriserad revisor