

Styrelsen för Brf Årsta Torg 1

Org.nr: 769611-3781

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

B

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF ÅRSTA TORG 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet – med adress Hjälmarsvägen 24 i Årsta - upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning (bostadsrätt). Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en seniorförening, varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 28 juni 2005 fastigheten Valloxen 1 i Stockholms kommun. Tomtmarken innehas med äganderätt.

Föreningens hus består av ett flerbostadshus som färdigställdes i april 2006. Det omfattar 4-5 våningar med totalt 40 bostadsrätter. I källarplanet finns en värmecentral (fjärrvärme), elcentral, garage med 12 bilplatser samt cykel- och lägenhetsförråd. På nästa plan finns, förutom lägenheter, en gästlägenhet/gemensamhetslokal, tvättstuga och ett arkiv för föreningens handlingar. På tomtmarken finns åtta parkeringsplatser med eluttag.

Den totala boytan om 3 098 kvm är fördelad på följande lägenhetstyper:

12 st 2 rum och kök om vardera 59 kvm, dvs. sammanlagt	708 kvm
14 st 3 rum och kök om vardera 80 kvm, dvs. sammanlagt	1 120 kvm
13 st 4 rum och kök om vardera 89 kvm, dvs. sammanlagt	1 157 kvm
1 st 4 rum och kök om 113 kvm, dvs. sammanlagt	<u>113 kvm</u>
	3 098 kvm

Anskaffningsvärdet för föreningens fastighet är 107 200 000 kr, varav mark 37 000 000 kr.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets slut 66 781 000 kr, varav markvärde 22 200 000 kr och byggnadsvärde 44 581 000 kr.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkrings AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har dynamisk effektbegränsning installerats i undercentralens styrning av fjärrvärmeuttaget. Denna åtgärd förväntas reducera fjärrvärmeförbrukningen vid högbelastning.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Hela fastigheten	Spolning av avloppsledningar

Underhållsplan

Avsättning till yttre reparationsfond skall enligt stadgarna göras årligen med minst 25 kr/kvm eller totalt 77 000 kr/år. Underhållet av fastigheten följer en särskild plan upprättad i samarbete med vår tidigare ekonomiska förvaltare Fastum. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanen föreskriver en årlig avsättning med 123 000 kr, dvs. 46 000 kr utöver det stadgekrävda beloppet.

Arbete med att lagra underhållsplanen elektroniskt har påbörjats. Härigenom kommer årlig uppdatering av planen, med hänsyn till kostnadsutvecklingen, att underlättas avsevärt.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-12-29. Dessutom genomfördes under försommaren en besiktning av taket, vilket resulterade i byte av ett antal trasiga takpannor.

Övriga väsentliga händelser

Under året har AK-konsult Indoor Air AB på föreningens uppdrag genomfört en fuktmätning på fasaden. Två mätpunkter visade på vatteninträngning, varför skrivelse sänts till Seniorgården/JM med krav på garantiåtgärd, dels reparation av eventuell skada dels förhindrande av att vatteninträngning kan ske i framtiden.

Tilläggsavtalet för TV-distribution (8 favoriter) med ComHem har sagts upp och ett avtal har tecknats med TeliaSonera Sverige AB om distribution av kollektiv digital TV-lagom 22 kanaler med distributionsstart 2016-10-01. I överenskommelsen ingår installation av nytt fastighetsnät till samtliga lägenheter utan kostnad för föreningen. Det nya fastighetsnätet kommer att anslutas till det tidigare till elcentralen installerade fibernätet. Byte av TV-leverantör betyder dessutom en kostnadssänkning. Installation av ett andra fastighetsnät innebär också att bredbandsavtal kan tecknas av medlemmarna med ComHem eller TeliaSonera.

Den 1 juli övertog föreningen ansvaret för administration av parkeringsplatser samtidigt som det uppdrogs åt HSB att sköta fakturering av avgifterna.

Under året har Snöjouren & Takskottarna AB skött såväl snöröjning som trädgårdunderhåll.

8

Medlemsinformation

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-18. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Innan nästa föreningsstämma avser styrelsen att kalla till extra stämman för beslut om stadgeändring. Behov av stadgeändring har uppkommit i och med övergång till linjär avskrivning av fastighetens värde.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Willy Enström	Ordförande
Per Näslund	Ledamot, kassör
Elof Eriksson	Ledamot, sekreterare
Ulla Lindkvist	Ledamot
Lena Wickström	Ledamot
Karl-Erik Sjöblom	Suppleant
Stefan Axelsson Graham Suppleant (utgick ur styrelsen 2015-06-15 p.g.a. ändrade arbetsförhållanden)	

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB samt som revisorssuppleant den auktoriserade revisor som utses av sagda revisionsfirma.

Valberedning

Valberedningen består av Kristina Flodman (sammankallande) samt Birgitta Lilja.

Medlemmar

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 49.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 3.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 49.

Under året har 2 överlåtelser skett. Ingen lägenhet har hyrts ut i andra hand.

Flerårsöversikt

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-23343
Årets resultat	109401
	86058

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Reservering till underhållsfond	123000
I anspråkstagande av underhållsfond	-17906
Balanserat resultat	-19036
	86058

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 675 030	2 720 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-955 479	-874 602
Övriga externa kostnader	Not 3	-53 938	-95 267
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-44 085	-44 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-621 600</u>	<u>-621 600</u>
Summa rörelsekostnader		-1 675 102	-1 635 553
Rörelseresultat		999 928	1 084 833
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	153	8 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-890 681</u>	<u>-1 101 648</u>
Summa finansiella poster		-890 528	-1 093 116
Årets resultat		109 401	-8 284

B

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>105 375 955</u>	<u>105 997 555</u>
		105 375 955	105 997 555
Summa anläggningstillgångar		<u>105 375 955</u>	<u>105 997 555</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 195	0
Övriga fordringar	Not 8	933 655	880 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>35 510</u>	<u>67 678</u>
		973 360	947 815
Kassa och bank	Not 10	42 299	262 352
Summa omsättningstillgångar		<u>1 015 659</u>	<u>1 210 167</u>
Summa tillgångar		<u>106 391 614</u>	<u>107 207 722</u>

8

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 750 000	70 750 000
Yttre underhållsfond		<u>951 427</u>	<u>828 427</u>
		71 701 427	71 578 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 343	107 941
Årets resultat		<u>109 401</u>	<u>-8 284</u>
		86 058	99 657
Summa eget kapital		<u>71 787 485</u>	<u>71 678 084</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>33 698 854</u>	<u>34 849 070</u>
		33 698 854	34 849 070
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	345 920	0
Leverantörsskulder		114 096	109 841
Aktuell skatteskuld		38 200	60 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>407 060</u>	<u>510 567</u>
		905 276	680 568
Summa skulder		<u>34 604 130</u>	<u>35 529 638</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>106 391 614</u>	<u>107 207 722</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		36 500 000	36 500 000
Summa ställda säkerheter		36 500 000	36 500 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFAR 2009:1 vilket kan innebära att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,89% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 218 425.

Övrigt**Anställda**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.



Noter		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 449 032	2 453 227
	Årsavgifter el	11 449	26 137
	Hyror	164 631	216 612
	Övriga intäkter	49 918	35 035
	Nettoomsättning	2 675 030	2 731 011
	Avgifts- och hyresbortfall	0	-10 625
		2 675 030	2 720 386
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	206 833	166 190
	Reparationer	92 735	89 028
	El	78 706	71 519
	Uppvärmning	286 056	293 150
	Vatten	42 310	41 123
	Sophämtning	26 952	23 941
	Fastighetsförsäkring	32 786	30 600
	Kabel-TV och bredband	74 964	72 763
	Fastighetsskatt	30 650	30 150
	Förvaltningsarvoden	58 350	53 641
	Övriga driftskostnader	7 231	2 498
	Planerat underhåll	17 906	0
		955 479	874 602
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	8 167	13 749
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 046	19 489
	Administrationskostnader	23 975	37 029
	Extern revision	20 750	25 000
		53 938	95 267
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	40 000	40 000
	Sociala avgifter	4 085	4 084
		44 085	44 084
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	292	598
	Ränteintäkter skattekonto	-247	0
	Övriga ränteintäkter	108	7 933
		153	8 532
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	890 681	1 101 530
	Övriga räntekostnader	0	118
		890 681	1 101 648

8

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	70 200 000	70 200 000
Anskaffningsvärde mark	<u>37 000 000</u>	<u>37 000 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 200 000	107 200 000
 Ingående avskrivningar	-1 202 445	-580 845
Årets avskrivningar	<u>-621 600</u>	<u>-621 600</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 824 045	-1 202 445
 Utgående bokfört värde	105 375 955	105 997 555
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	<u>581 000</u>	<u>581 000</u>
 Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa taxeringsvärde	66 781 000	66 781 000

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	2 248	2 200
Avräkningskonto HSB Stockholm	926 745	873 275
Övriga fordringar	<u>4 662</u>	<u>4 662</u>
	933 655	880 137

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	<u>35 510</u>	<u>67 678</u>
	35 510	67 678

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	5 260	12 263
Handelsbanken	<u>37 040</u>	<u>250 090</u>
	42 299	262 352

Not 11 Förändring av eget kapital

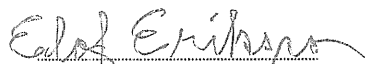
	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	30 746 000	40 004 000	828 427	107 941	-8 284
Resultatdisposition			123 000	-131 284	8 284
Årets resultat					<u>109 401</u>
Belopp vid årets slut	30 746 000	40 004 000	951 427	-23 343	109 401

Noter

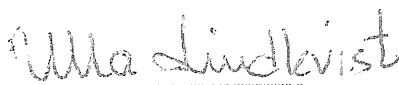
				2015-12-31	2014-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Nästa års amortering
	Stadshypotek	75322	0,75%	2016-04-30	53 412
	Stadshypotek	75323	0,75%	2017-04-30	54 176
	Stadshypotek	925567	3,02%	2018-04-30	92 732
	Stadshypotek	938168	3,28%	2017-07-30	57 368
	Stadshypotek	998630	2,21%	2016-04-30	88 232
				34 044 774	345 920
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				33 698 854
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				32 315 174
Not 13	Övriga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			345 920	0
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			107 496	168 998
	Förutbetalda hyror och avgifter			206 249	203 070
	Övriga upplupna kostnader			<u>93 315</u>	<u>138 499</u>
				407 060	510 567

Stockholm, den 29/2 2016


 Willy Enström


 Elov Eriksson


 Per Henrik Näslund


 Ulla Lindkvist

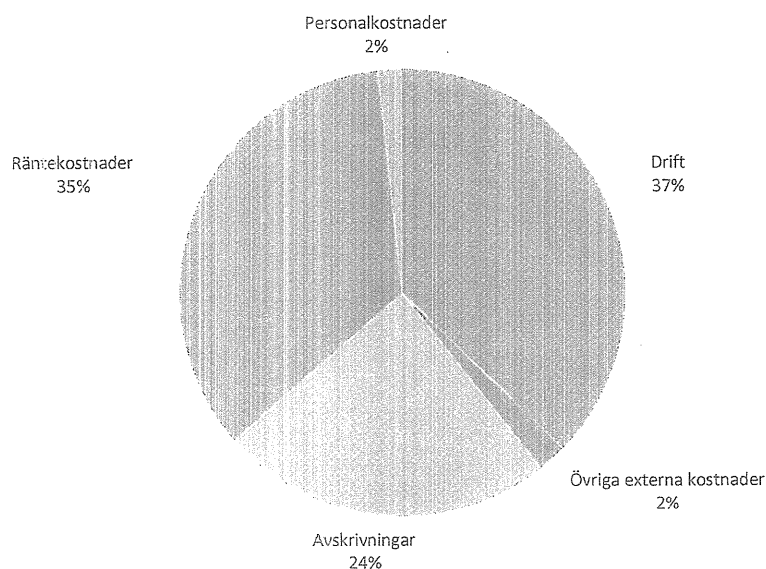

 Lena Wickström

 Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/3 2016.
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

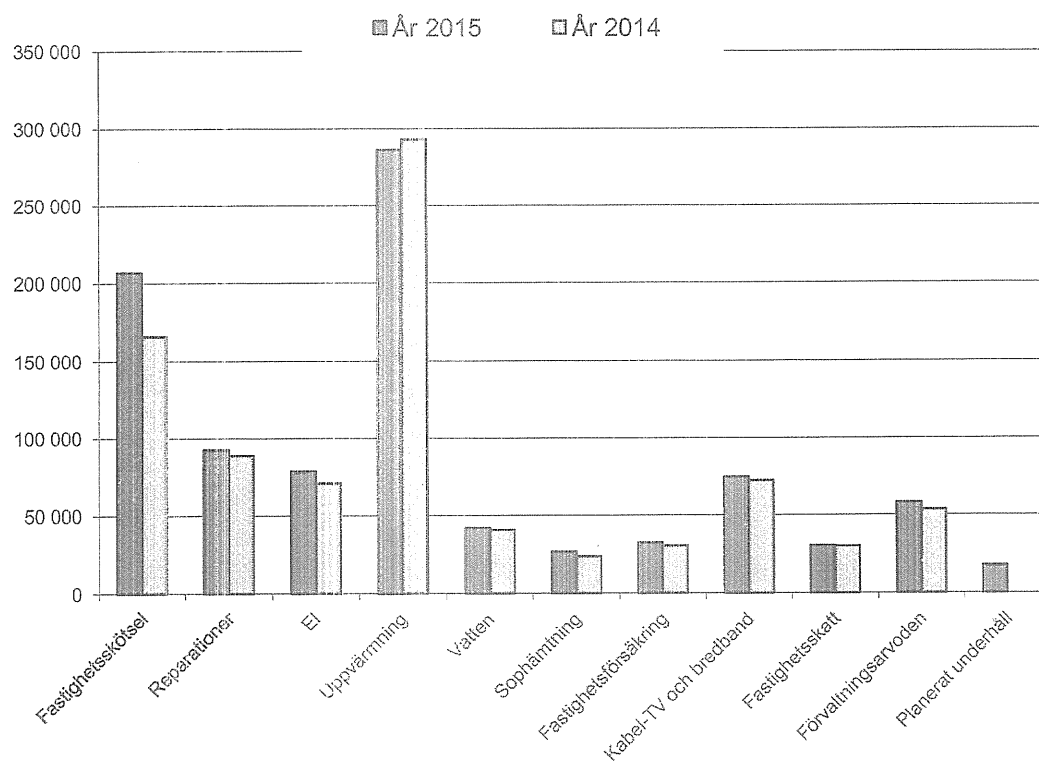


 Ella Bladh
 Auktoriserad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Torg 1, org. nr 769611-3781

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsta Torg 1 för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årsta Torg 1 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor