

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glan-Årsta



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glan-Årsta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Alice Katarina Bergholtz	Ordförande	
Jenny Marie Jonsson	Sekreterare	
Jonas Henrik Kagebeck	Kassör	
Tomas Nils Viktor Eriksson	Ledamot	
Therese Charlotte Hane	Ledamot	
Nils Ingemar Pettersson	Ledamot	Avgång 2019-10-08
Bo Gösta Aronsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Pia Norrgren-Pettersson	Suppleant Intern	

Valberedning

Jens-Olof Lasthein
Johan Österlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GLAN 3	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 2 flerbostadshus.

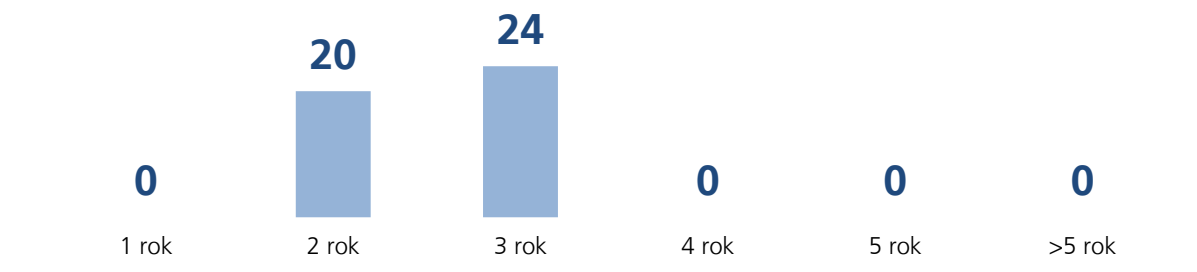
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 143 m², varav 2 848 m² utgör lägenhetsyta och 295 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dator- och mobilreparationer	47 m ²	2022-04-30 hyrestid 3 år.
Skrädderi	47 m ²	2020-06-30, hyrestid 3 år
Kontor	47 m ²	2022-09-30, hyrestid 3 år
Dator- och mobilreparationer - lager	59 m ²	2021-03-31, hyrestid 3 år
Inrednings- och antikvitetshandel	47 m ²	2021-05-31, hyrestid 3 år.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Lokalen får nyttjas av alla boende i föreningen. Information om vem som har hand om uthyrningen finns anslaget i porten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering Årsta retro	2019	
Totalrenovering Kemtvätt	2019	
Målning av plåt på taken	2019	
Ny isolering ventilation 31:an	2019	
Ny källardörr 31:an	2019	
Stamspolning	2019	
Nya rörhattar på tak, båda husen	2018	
Åtgärder mot buller - värmepump 31:an	2018	
Utbyte av trasiga takpannor	2018	
Nya tilluftsventiler i alla lägenheter	2018	I alla sovrum och vardagsrum
Ny dörr till Kemtvättens lokal	2018	
Bullerdämpning rökgasfläktar 31:an	2018	
Byte av låscylinder samt koddosa 31:an	2018	
Utbyte backventil och ställdon varmvatten	2018	
Utbyte termostater till radiatorer	2018	
Förrådsbygge 29:an	2018	
Utbyte portöppnare båda husen	2018	
Renovering av spjäll i lägenheter med öppen spis	2017	
Bullerdämpning av rökgasfläktar - fick ej avsedd effekt	2017	
Lagning av sprickor i fasad	2017	beställdes via SBC
Markarbete för hantering av regnvatten utanför källarlokal 29:an	2016	
Byte av elkabel till och undercentral i 29:an	2016 - 2017	
Översyn och förbättring av ventilationssystemen och rökgaskanaler, samt installation av frånluftsvarmepump och installation av nya frånluftsfläktar	2014 - 2016	
Byte av fjärrvärmecentral	2014	
Byte av el-ledningar i butikslokaler	2014	
Byte av avloppsstammar i bottenplattorna	2014	
Ny panel garagedörrar	2013	
Dränering av inläckande dagvatten i matkällare 31:an	2013	
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2009	
Spolning av köksstammar	2008	
Flyttning av expansionskärl	2008	
Cykelrum utökas och renoveras	2007	
Nya källargolv	2006 - 2007	
Iordningställande av trädgård och sopstation	2005 - 2007	
Omputsning av fasad	2004	
Nya balkonger	2004	
Omläggning av markytor. Uppsättning 2 vägbommar samt belysning i trädgården.	2004 - 2008	
Dränering av husgrund	2003	
Renovering av trapphus	2001	
Elstambyte	2000	
Rörstambyte	2000	
Renovering av fönster	1999	
Omläggning av tak	1995	

Planerat underhåll	År
Målning fasad efter spricklagning 29:an	2020
Målning tvättstuga, cykelrum, barnvagnsrum m.m.	2020
Underhåll och lackning trä - portar och karmar	2020
Hissmålning och korgrenovering	2021
Målning trapphus	2021
Renovering carport m.m.	2023
Stampolning	2025
Byte av hisslinor	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

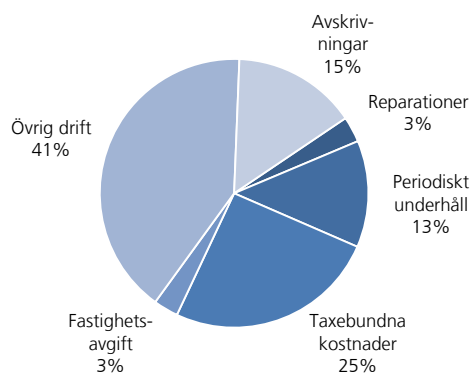
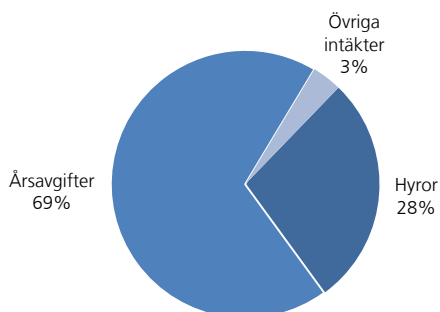
Avtal	Leverantör
Kabel-TV och Bredband	ComHem Kabel & Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Ren Standard i Stockholm
Service av hissar	Kone AB
Akuta reparationer	Jourman Securitas Sverige AB
Sophämtning	Stockholms Stad Renhållning
Elnät	Ellevio
Värme	Fortum Fjärrvärme
Tidningsåtervinning	TÅV AB
Snöskottning	Swed mark & park
Hr Björkmans Entrémattor	Entremattor
El Förbrukning	Fortum
Snöskottning tak	A4 Entreprenad
Service tvättstuga	Söderkyl
Brandskyddstjänst	Anticimex
Digital bokningstavla tvättid	Bokatvättid.se

Föreningens ekonomi

Föreningen arbetar efter underhållsplan med undantag om information framkommer som inte fanns när planen upprättades. Det gäller t.ex. renovering av lokaler.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 283 508	2 517 566
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 167 573	2 079 795
Finansiella intäkter	44	23
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 962
Ökning av kortfristiga skulder	32 973	24 020
	2 200 590	2 106 800
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 327 860	2 340 805
Finansiella kostnader	0	54
Ökning av kortfristiga fordringar	9 070	0
	2 336 930	2 340 858
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 147 168	2 283 508
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-136 340	-234 058

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av affärslokaler

Våra uthyrda lokaler besiktigades för att identifiera åtgärds- och underhållsbehov.

Två av lokalerna hade omfattande behov inklusive flera akuta åtgärder: Årsta Retro och Kemtvätten. Offerter togs in, arbetet upphandlades och genomfördes.

För Årsta Retro stod föreningen för en del av renoveringen och hyresgästen för ytterligare förbättringar och förändringar som önskades. För Kemtvätten stod föreningen för huvuddelen av renoveringen. Renoveringarna har tidigare lagts i förhållande till underhållsplan och påverkar bokslutet. Kostnaden för renoveringen av Kemtvätten kommer på 2020 års bokslut.

Nytt tvättboknings-system

Efter konsultation med medlemmarna upphandlades ett digitalt bokningssystem för tvättstugan. Systemet testades under en tid därefter gjordes en utvärdering vilket visade på att medlemmarna var nöjda. Avtal har nu tecknats för systemet. I samband med detta ändrades också tvättiderna p.g.a. viss bullerstörning.

Beslut om fiberdragning

Efter två konsultationer, intresseförfrågan till medlemmarna samt dörrknackning beslutade styrelsen att teckna avtal med IP Only för fiberdragning till alla lägenheter. Dragningen kommer att ske under 2020. I samband med det kommer avtalet med ComHem sägas upp.

Utemiljö - förändringar

En utegrupp bildades, förslag på förändringar av utemiljö togs in från trädgårdsarkitekt.

Brukaravtal med kommunen har upprättats för pallkrageodling. Odlingen är uppstartad och det fanns stort intresse för deltagande.

Trädgårdsskjulet förbättrades med ny belysning, mer gemensamma trädgårdsverktyg samt tillgång till ytterligare ett trädgårdsförråd.

Cykelställ har fixats ute och cykelrummet har rensats från långtidsförvarande cyklar.

Avslut av bullerärende i 31:an

Ett långdraget ärende om buller från både ventilationsanläggning och rökgasfläktar avslutades efter att de sista åtgärderna genomförts med efterföljande mätning.

Övrigt

Gemensam vår och höst-städning.

Informationsmöte genomfördes för att få in synpunkter från medlemmarna om fiber, tvättstugebokning samt förändringar i utemiljön.

Föreningen har sagt upp avtal om teknisk förvaltning från SBC.

Föreningen har tecknat avtal med Anticimex om brandskyddsronde samt stöd i vårt systematiska brandskyddsarbete. Som åtgärd efter brandskyddsronde installerades 6 nya brandsläckare.

Radonmätning är startad med mätidosor i ca hälften av lägenheterna.

Styrelsen har sagt upp alla befintliga avtal om parkering och garage och erbjudit nya avtal med succesiv höjning av hyran med 30 kr per år under ca 10 år.

Styrelsen har beslutat om ny policy för uthyrning av affärslokaler.

Under året har styrelsen via 10 nyhetsbrev informerat medlemmarna om nyheter och allmän information.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	586	583	574
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 227	856	786	815
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	1 008
Elkostnad/m ² totalyta	25	26	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	161	132	111	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	25	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	4	10
Soliditet (%)	98	98	98	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-569	-669	-356	-7
Nettoomsättning (tkr)	2 116	2 069	2 023	2 016

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 848 m² bostäder och 295 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 008 080	0	0	5 008 080
Upplåtelseavgifter	19 047 298	0	0	19 047 298
Fond för yttre underhåll	349 872	349 872	-496 276	496 276
S:a bundet eget kapital	24 405 250	349 872	-496 276	24 551 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 909 438	-349 872	-173 063	-6 386 502
Årets resultat	-568 542	-568 542	669 339	-669 339
S:a ansamlad förlust	-7 477 980	-918 414	496 276	-7 055 842
S:a eget kapital	16 927 270	-568 542	0	17 495 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-568 542
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 559 566
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-349 872</u>
summa balanserat resultat	-7 477 980

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>349 872</u>
-7 128 108

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 115 855	2 068 635
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 718	11 160
Summa rörelseintäkter		2 167 573	2 079 795
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 811 049	-1 874 956
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 370	-311 007
Personalkostnader	Not 6	-155 441	-154 842
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-408 299	-408 299
Summa rörelsekostnader		-2 736 159	-2 749 104
RÖRELSERESULTAT		-568 586	-669 308
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-54
Summa finansiella poster		44	-31
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-568 542	-669 339
ÅRETS RESULTAT		-568 542	-669 339

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	15 119 813	15 528 112
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 119 813	15 528 112
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 119 813	15 528 112
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 160 504	2 296 902
Summa kortfristiga fordringar		2 160 504	2 296 902
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19 670	10 542
Summa kassa och bank		19 670	10 542
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 180 174	2 307 444
SUMMA TILLGÅNGAR		17 299 987	17 835 555

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 055 378	24 055 378
Fond för yttre underhåll	Not 11	349 872	496 276
Summa bundet eget kapital		24 405 250	24 551 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 909 438	-6 386 502
Årets resultat		-568 542	-669 339
Summa fritt eget kapital		-7 477 980	-7 055 842
SUMMA EGET KAPITAL		16 927 270	17 495 812
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		159 426	113 647
Övriga skulder		18 750	18 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	194 540	207 346
Summa kortfristiga skulder		372 716	339 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 299 987	17 835 555

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	83 år	83 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskrivna	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	66 år	66 år
Fasad	35 år	35 år
Markanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 488 079	1 488 079
Hyror bostäder	138 201	138 201
Hyror lokaler	382 236	337 560
Hyror parkering	26 200	25 200
Hyror garage	28 800	28 800
Hyror förråd	26 100	16 500
Kabel-TV intäkter	42 240	42 240
Hyresrabatt	-16 125	-8 063
Öresutjämning	123	118
	2 115 855	2 068 635

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	36 075	0
Försäkringsersättning	4 271	0
Övriga intäkter	11 372	11 160
	51 718	11 160

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 714	43 343
	Fastighetsskötsel beställning	2 303	0
	Snöröjning/sandning	18 875	23 188
	Städning entreprenad	44 808	44 808
	Mattvätt/Hyrmattor	4 154	3 736
	OVK Obl. Ventilationskontroll	65 081	0
	Hissbesiktning	3 281	3 159
	Myndighetstillsyn	9 289	38 860
	Gemensamma utrymmen	1 168	520
	Gård	11 676	2 367
	Serviceavtal	32 164	25 924
	Förbrukningsmateriel	6 827	4 358
	Brandskydd	19 439	12 900
		263 779	203 163
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 125
	Lokaler	0	1 734
	Gemensamma utrymmen	0	963
	Tvättstuga	7 614	12 508
	Entré/trapphus	6 167	0
	Lås	4 733	15 449
	VVS	19 639	33 288
	Värmeanläggning/undercentral	2 565	7 912
	Ventilation	20 928	21 348
	Elinstallationer	12 647	5 021
	Hiss	0	1 473
	Tak	6 268	2 186
	Mark/gård/utemiljö	0	4 375
	Skador/klotter/skadegörelse	4 538	0
		85 099	118 382
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	133 975	0
	Tvättstuga	6 250	0
	Källare	0	28 625
	Entré/trapphus	0	47 810
	Lås	0	21 062
	VVS	45 875	0
	Ventilation	122 500	397 405
	Elinstallationer	0	21 700
	Tak	44 100	33 671
		352 700	550 273
	Taxebundna kostnader		
	El	79 820	79 395
	Värme	504 882	407 553
	Vatten	66 606	78 527
	Sophämtning/renhållning	36 660	42 300
	Grovsopor	9 712	12 593
		697 680	620 368
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 198	42 258
	Självrisk	23 200	0
	Tomträttsavgäld	222 900	222 900
	Kabel-TV	41 485	40 590
	Bredband	0	1 684
		330 783	307 432

Not 4	FORTSÄTTNING	2019	2018
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 008	75 338
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 811 049	1 874 956
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 726	0
	Juridiska åtgärder	0	21 680
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	36 224	16 014
	Styrelseomkostnader	1 354	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 523	6 283
	Studieverksamhet	0	7 400
	Förvaltningsarvode	179 204	173 726
	Administration	4 474	4 528
	Korttidsinventarier	1 499	0
	Konsultarvode	116 047	64 482
		361 370	311 007
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	120 000
	Sociala kostnader	35 441	34 842
		155 441	154 842
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	117 904	117 904
	Förbättringar	248 580	248 580
	Markanläggning	41 815	41 815
		408 299	408 299

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 162 571	23 162 571
	Utgående anskaffningsvärde	23 162 571	23 162 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 634 459	-7 226 160
	Årets avskrivningar enligt plan	-408 299	-408 299
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 042 758	-7 634 459
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 119 813	15 528 112
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 545 000	25 807 000
	Taxeringsvärde mark	36 497 000	24 644 000
		65 042 000	50 451 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	48 800 000
	Lokaler	2 042 000	1 651 000
		65 042 000	50 451 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 556	71 556
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 556	71 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 556	-71 556
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 556	-71 556
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	22 362	7 622
	Skattefordran	10 644	16 314
	Klientmedel hos SBC	2 127 498	2 272 966
		2 160 504	2 296 902

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	496 276	450 122
	Reservering enligt stadgar	349 872	349 872
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-496 276	-303 718
	Vid årets slut	349 872	496 276

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000	15 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Avgifter och hyror	194 540	207 346
		194 540	207 346

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	I december 2019 uppstod problem med värmeförsörjningen. Utredning pågår men kompressorn kommer behöva bytas i början på året.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 23 / 2 2020



Alice Katarina Bergholtz
Ordförande



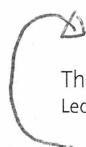
Jenny Marie Jonsson
Sekreterare



Jonas Henrik Kagebeck
Kassör



Tomas Nils Viktor Eriksson
Ledamot



Therese Charlotte Hane
Ledamot



Nils Ingemar Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26, 2 2020



Carina Toresson
Extern revisor

* - Avgitt av styrelsen 2019-10-08 och
utgått ur föreningen pga flytt innan
årsredovisningens upprättande

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glan-Årsta, org.nr 716419-8710.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Glan-Årsta för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Glan-Årsta för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 februari 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 488 000	1 488 079	1 488 000
Hyror bostäder	138 000	138 201	138 000
Hyror lokaler	380 000	382 236	367 000
Hyror parkering	22 000	26 200	25 000
Hyror garage	29 000	28 800	29 000
Hyror förråd	27 000	26 100	27 000
Kabel-TV intäkter	42 000	42 240	42 000
Hyesrabatt	0	-16 125	-32 250
Öresutjämning	0	123	0
Fakturerade kostnader	0	36 075	0
Försäkringsersättning	0	4 271	0
Övriga intäkter	10 000	11 372	13 000
	2 136 000	2 167 573	2 096 750
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-46 000	-44 714	-45 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-2 303	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-18 875	-20 000
Städning entreprenad	-46 000	-44 808	-46 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 500	-4 154	-4 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-65 081	0
Hissbesiktning	-3 500	-3 281	-3 500
Myndighetstillsyn	-15 000	-9 289	-11 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 168	-2 000
Gård	-3 000	-11 676	-100 000
Serviceavtal	-33 000	-32 164	-27 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-6 827	-7 000
Brandskydd	-14 000	-19 439	0
	-199 000	-263 779	-265 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-119 000	0	-140 000
Lokaler	-474 375	0	0
Tvättstuga	0	-7 614	0
Entré/trapphus	0	-6 167	0
Lås	0	-4 733	0
VVS	0	-19 639	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 565	0
Ventilation	0	-20 928	0
Elinstallationer	0	-12 647	0
Tak	0	-6 268	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 538	0
	-593 375	-85 099	-140 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-133 975	-12 500
Tvättstuga	0	-6 250	-21 250
Entré/trapphus	0	0	-43 750
VVS	0	-45 875	0
Ventilation	0	-122 500	0
Tak	0	-44 100	0
	0	-352 700	-77 500

Taxebundna kostnader			
El	-83 000	-79 820	-65 000
Värme	-425 000	-504 882	-358 000
Vatten	-79 000	-66 606	-75 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-36 660	-43 000
Grovsopor	-10 000	-9 712	-10 000
	-642 000	-697 680	-551 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-43 198	-44 000
Självrisk	0	-23 200	0
Tomträttsavgäld	-223 000	-222 900	-223 000
Kabel-TV	-43 000	-41 485	-42 000
	-310 000	-330 783	-309 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-81 047	-81 008	-78 000
	-81 047	-81 008	-78 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 726	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 619	-16 000
Föreningskostnader	-22 000	-36 224	-15 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 354	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 523	-2 000
Förvaltningsarvode	-183 000	-179 204	-180 000
Administration	-4 000	-4 474	-4 000
Korttidsinventarier	0	-1 499	0
Konsultarvode	0	-116 047	0
	-227 000	-361 370	-218 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-120 000	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-35 441	-35 000
	-155 000	-155 441	-155 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-118 000	-117 904	-118 000
Förbättringar	-249 000	-248 580	-249 000
Markanläggning	-42 000	-41 815	-42 000
	-409 000	-408 299	-409 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 616 422	-2 736 159	-2 203 000
RÖRELSERESULTAT	-480 422	-568 586	-106 250
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	44	0
	0	44	0
RESULTAT	-480 422	-568 542	-106 250