

# Årsredovisning

för

## Brf Årsta Park

769606-3085

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2000-11-01.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Spinnsidan 4 och 5 bebyggdes 2000 av JM AB och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt, nuvarande avtal löper t o m 2020.

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 32 lägenheter. Dessutom finns 22 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9	st 2 rum och kök
19	st 3 rum och kök
2	st 4 rum och kök
2	st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 688 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

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 %.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Bostadrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-18 bestått av:

Ordinarie	Jennie Linond Ablahad Chabo Dara Romcevic Johan Kellgren	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Pontus Degsell David Lindenhäll Tommy Ekrot Lars Seidevall
-------------	---

Styrelseledamöter/suppleanter som har avgått under året är Kamyar Forozech.

Revisorer		
Ordinarie	Niclas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB

Suppleant	Bernadette Larsson	BoRevision i Sverige AB
-----------	--------------------	-------------------------

Valberedning	Martina Johansson Helena Lindenhäll
--------------	--

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Enklare fastighetsskötsel har under året skötts av fyra s.k. portombud, dvs boende i föreningen.

Fastighetens tekniska status

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts i februari 2016 som underlag för underhållsplanering (*årligen enligt föreningens stadgar*).

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats år 2008 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2011 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Övergången från progressiv avskrivningsplan på byggnaden till 100 årig rak plan, innebär att föreningen visar ett negativt resultat. Detta påverkar dock ej föreningen likviditetsmässigt.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 46 719 kronor.

Vi har i början av 2016 gått över till elektronisk fakturahantering och fakturascanning av leverantörsfakturor. Med denna fick förening snabb och enkel kontroll över fakturaflödet, effektiv attest- och betalningsprocess samt eliminering av onödiga dröjsmålsräntor.

Ett omfattande trädgårdarbete med utbyte av buskage vid hus 2 och 4 är utfört.

Miljöförvaltningen har kontrollerat i november 2015 egenkontrollen hos fastighetsägare Brf Årsta Park. Under miljöförvaltningens tillsynsbesök skedde dels en muntlig granskning av fastighetsägarens kunskaper om miljöbalken och egenkontrollen och dels en övergripande besiktning av en bostad.

Styrelse har i två år samlat offerter och information om underhållsplan och ett avtal är äntligen påskrivet med firma Densia AB i februari 2016. Utlåtandet från Densia innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 15 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd.

En rengöring av ventilationssystemet samt en OVK har genomförts i februari 2016. Besiktningen visade på brister i tre av våra fyra hus vilket måste åtgärdas för ett godkänt resultat. När åtgärderna har utförts kommer en ombesiktning att utföras endast hos de berörda lägenhetsinnehavarna.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 48 (48) medlemmar.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt beslut kommer januari 2016 vara avgiftsfri.

Årsavgifterna kommer att sänkas med 4% från och med 2016-04-01.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

P

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 946	2 117	2 117	2 081
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-304	-300	33	7
Soliditet (%)	61,5	61,5	61,0	60,9
Kassalikviditet (%)	261,3	227,7	128,4	250,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	67	67	67	67
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 823	1 756	1 689	1 622
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	763	763	763	752
Lån kronor per kvm yta	7 314	7 388	7 612	7 612

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-126 197
årets förlust	-304 285
	<b>-430 482</b>
behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	67 200
	-497 682
	<b>-430 482</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 945 615	2 116 620
Övriga rörelseintäkter		410	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 946 025</b>	<b>2 116 860</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 125 295	-1 153 000
Övriga externa kostnader	5	-103 730	-93 885
Personalkostnader	6	-37 677	-37 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-637 150	-637 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 903 852</b>	<b>-1 921 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>42 173</b>	<b>195 174</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 473	-495 136
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-346 458</b>	<b>-494 961</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-304 285</b>	<b>-299 787</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-304 285</b>	<b>-299 787</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-304 285</b>	<b>-299 787</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 959 654	51 559 179
Inventarier, verktyg och installationer	8	75 250	112 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 034 904</b>	<b>51 672 054</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 034 904</b>	<b>51 672 054</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	629 505	469 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 655	81 740
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>712 160</b>	<b>551 011</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		39 095	39 092
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>39 095</b>	<b>39 092</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>751 255</b>	<b>590 103</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 786 159</b>	<b>52 262 157</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	30 446 000	30 446 000
Yttre reparationsfond		1 823 200	1 756 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 269 200</b>	<b>32 202 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-126 197	-240 790
Årets resultat		-304 285	-299 787
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-430 482</b>	<b>-58 997</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 838 718</b>	<b>32 143 003</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	19 659 958	19 859 958
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 659 958</b>	<b>19 859 958</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		76 892	57 565
Skatteskulder		2 516	2 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	208 075	198 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>287 483</b>	<b>259 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 786 159</b>	<b>52 262 157</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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 med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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.

P

### Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	64 560	64 560
Årsavgifter bostäder	2 052 060	2 052 060
Rabatter årsavgifter bostäder	-171 005	0
Övriga ersättningar och intäkter	410	240
	<b>1 946 025</b>	<b>2 116 860</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	46 719	115 153
	<b>46 719</b>	<b>115 153</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetskötsel / städning entreprenad	75 875	75 567
Besiktning / Serviceavtal	27 778	14 419
Yttre skötsel / Snöröjning	104 257	48 875
Fastighetsel	75 577	79 396
Uppvärmning	380 293	389 023
Vatten	46 628	47 692
Sophämtning	34 126	32 307
Fastighetsförsäkring	18 890	35 831
Avgälder, arrenden och avgifter	169 600	169 600
Kabel-TV / Internet	105 776	106 193
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	39 776	38 944
	<b>1 078 576</b>	<b>1 037 847</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	4 067	4 268
Revisionsarvode	15 500	20 000
Förvaltningsarvode	62 770	60 332
Övriga externa tjänster/kostnader	21 393	9 285
	<b>103 730</b>	<b>93 885</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	30 000	29 600
Sociala avgifter	7 677	8 051
	<b>37 677</b>	<b>37 651</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	54 350 000	54 350 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 350 000</b>	<b>54 350 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 790 821	-2 191 296
Årets avskrivningar	-599 525	-599 525
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 390 346</b>	<b>-2 790 821</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 959 654</b>	<b>51 559 179</b>
Taxeringsvärden byggnader	29 800 000	29 800 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	10 200 000
	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	50 959 654	51 559 179
Bokfört värde mark, tomträtt	0	0
	<b>50 959 654</b>	<b>51 559 179</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	188 125	188 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>188 125</b>	<b>188 125</b>
Ingående avskrivningar	-75 250	-37 625
Årets avskrivningar	-37 625	-37 625
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-112 875</b>	<b>-75 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 250</b>	<b>112 875</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Avräkning skattekonto	864	859
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	628 641	468 412
	<b>629 505</b>	<b>469 271</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	6 439	6 011
Förutbetald kabel-TV	12 418	12 140
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 798	63 589
	<b>82 655</b>	<b>81 740</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep. fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 446 000	1 756 000	240 790	-299 787
Disposition av föregående års resultat:		67 200	-366 987	299 787
Årets resultat				-304 285
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 446 000</b>	<b>1 823 200</b>	<b>-126 197</b>	<b>-304 285</b>

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 67 200/0 kronor enligt stämmobeslut.

### Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	12 447 000	12 447 000
Upplåtelseavgifter (BRF)	17 999 000	17 999 000
	<b>30 446 000</b>	<b>30 446 000</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

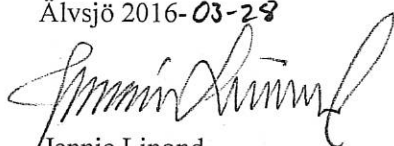
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,99	2016-08-25	6 935 173	6 935 173
Swedbank Hypotek AB	0,85	Löpande/3mån	6 743 269	6 943 269
Swedbank Hypotek AB	0,891	Löpande/3mån	5 981 516	5 981 516
			<b>19 659 958</b>	<b>19 859 958</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 659 958 kronor.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupna räntekostnader	61 989	71 775
Förskottsbetalda hyror och avgifter	5 668	15 041
Upplupna uppvärmningskostnader	38 253	43 188
Upplupna elavgifter	6 989	9 328
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 750	0
	<b>208 075</b>	<b>198 758</b>

Älvsjö 2016-03-28



Jennie Linond



Ablahad Chabo

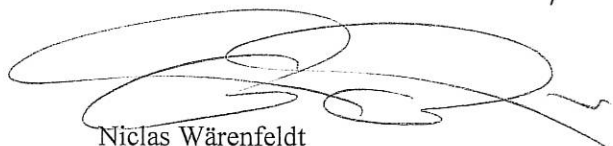


Dara Romcevic



Johan Kellgren

Min revisionsberättelse har lämnats . 6/4-2016



Niclas Wärenfeldt  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årsta Park, org.nr. 769606-3085

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årsta Park 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*

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Årsta Park 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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

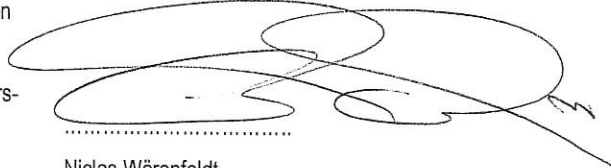
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 6 april 2016



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB