

Årsredovisning

för

Brf Årstafältet

769609-1334

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Årstafältet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 december 2002.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan den 29 april 2003 tomträtten till fastigheten Svärdssidan 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 17 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

3 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 472 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Svärdssidan ga:1 avseende gemensamma trafikytor, föreningens andelstal är 17/257, tillsammans med andelsägarna Svärdssidan 1, 2, 3 och 5. Svärdssidan ga:2 avseende miljöstuga, föreningens andelstal är 17/113, tillsammans med andelsägarna Svärdssidan 3 och 5.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2003 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2003. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt/avgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder i fem år fr.o.m. den 1 januari 2004. Därefter blev fastigheten beslagd med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år.

Fr.o.m 2014 är fastigheten beskattad med full fastighetsavgift, vilken är det lägsta av 0,3% av taxeringsvärdet och 1 243 kr per lägenhet (år 2015).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 22 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 800 000 kr och markvärde 5 800 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.
Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av WIAB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 februari 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 813 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Björn Ferber	Ordförande
	Christian Olausson	Vice ordförande
	Maret Ring	Kassör
	Marianne Sundling	Sekreterare
	Gunnar Ring	Nyckelansvarig/gårdskar
Suppleant	Ingvar Sjöqvist	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit, förutom årsstämman, åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 25 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige Stockholm

Styrelsen kan kontaktas genom direktkontakt med någon av styrelseledamöterna.

Revisorer

Jan Ove Brandt KPMG Bohlins AB

Valberedning

Heléne Arebert Sammankallande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten under räkenskapsåret

Svärdssidans GA (gemensamhetsanläggning) har haft två möten under året.

Erika Dahlstrand från Miljöverket besökte delar av styrelsen den 24 april gällande "granskning av föreningens egenarbete". Granskningen gällde bland annat obligatorisk ventilations- kontroll, radonmätning, energideklaration, avfallshantering, buller, innetemperatur, varmvattentemperatur, energieffektivisering och underhållsplan.

Föreningen skötte sitt arbete i stort sett utan anmärkning.

Firman RELITA rengjorde fastighetens avlopp genom stamspolning i oktober månad.

Vid rengöringen visade det sig att en bostadsrättsägare hade satt igen avloppsbrunnen i badrummet i samband med installation av en jazzuci. Den gick därför inte att spola.

Åtgärder vidtogs av ägaren. Installationen var inte godkänd av styrelsen.

Styrelsen har under året kontaktat olika leverantörer av bredband. Inget är bestämt än.

Arbetet fortsätter.

På inrådan av föreningens ekonomiska förvaltare Fastum har styrelsen med hjälp av Fastum moderniserat föreningens stadgar. Detta skedde i samband med de ändringar som måste göras på grund av lagändringar 2014, gällande andrahandsuthyrning och avskrivningar.

Elstrands elfirma kommer att efter hand byta insats i föreningens sju gatlampor så att ledlampor kan användas. Detta görs allt eftersom, i samband med att lampor går sönder. Under 2015 har en lampa bytts ut.

En ny förening, BRIEF, bostadsrättsägarnas intresseförening, har bildats i Östberga. Föreningens syfte är att öka trivsel och trygghet i Östberga.

Föreningen har även i år haft en vår- och en höststäddag då de flesta av våra medlemmar deltog.

Vid årsstämman den 12 maj beslöts att föreningens medlemmar ska fortsätta att sköta städning, snöröjning och trädgård.

Ekonomi

Ett lån på 3 819 000 kr sattes om i Swedbank i september. Lånet sattes om på fyra år med räntan 1,51 %. I samband med att lånet sattes om bestämdes att föreningen amorterar 5 000 kr/månaden under de fyra åren. Summa 240 000 kr.

Ytterligare ett lån, detta på 4 096 000 kr, sattes om 14 december. Det löper i fyra år med räntan 1,52 %. Förutom den amortering på 100 000 kr som gjordes i samband med omsättningen så amorterar föreningen 3 000 kr i månaden under de fyra åren.

Årstafältets Brf har nu endast Swedbank som sin långgivare.

Avgiften blir oförändrad under 2016. Detta bygger på att föreningens medlemmar fortsätter att utföra en del arbetsuppgifter som trädgårdsarbete, trappstädning och snöröjning av entréer och trottoar till soprummet.

Verksamhet under kommande år, 2016

Föreningens medlemmar har under 2015, liksom tidigare år, lagt ner en hel del eget arbete för att föreningens budget ska vara i balans. Detta arbete kommer förhoppningsvis att fortsätta under 2016.

Föreningens styrelse kommer att fortsätta att arbeta för en god ekonomi, ordna städdagar och medlemsmöten där våra medlemmar kan träffas.

Samarbetet med våra närmsta grannar, Svärdssidan 1, 2 och 3 kommer att fortsätta. Målsättningen är att föreningarna fortsätter att träffas vid minst två tillfällen, vår och höst.

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att ta fram en underhållsplan för föreningen under 2016. Målet är att planen blir klar under 2016.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	1 197 192	1 197 184
Hyror och övriga intäkter	42 315	42 958
Kostnader exkl avskrivningar	-948 741	-1 030 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	290 766	209 943
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-125 619	238 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 146	448 256
Årets amorteringar	-140 113	-230 432
Nya lån/rättelse 2013 för 2x bet amortering	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	25 033	217 824
Likvida medel vid årets början	1 614 244	1 396 420
Likvida medel vid årets slut	1 639 277	1 614 244

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, dvs de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 25 (25) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre (en) överlåtelse skett och inga andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 238	1 238	1 238	1 215
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	-184	183	64
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	291	213	213	94
Soliditet (%)	71	71	71	70

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	891 180
årets förlust	-103 296
	787 884
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll enligt stadgarna avsättes	36 800
i ny räkning överföres	751 084
	787 884

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 237 992	1 237 984
Övriga rörelseintäkter		0	10
Summa rörelseintäkter		1 237 992	1 237 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-556 204	-565 378
Övriga externa kostnader	3	-99 850	-99 317
Personalkostnader och arvoden	4	-28 875	-29 532
Avskrivningar		-394 062	-394 062
Summa rörelsekostnader		-1 078 991	-1 088 289
Rörelseresultat		159 001	149 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 515	2 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 812	-335 972
Summa finansiella poster		-262 297	-333 824
Resultat efter finansiella poster		-103 296	-184 119
Årets resultat		-103 296	-184 119

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 618 100	39 012 162
Summa materiella anläggningstillgångar		38 618 100	39 012 162
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		38 644 700	39 038 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 574 545	1 548 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 490	23 190
Summa kortfristiga fordringar		1 618 035	1 571 700
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		64 763	65 763
Summa kassa och bank		64 763	65 763
Summa omsättningstillgångar		1 682 798	1 637 463
SUMMA TILLGÅNGAR		40 327 498	40 676 225

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 400 000	27 400 000
Fond för yttre underhåll		423 200	386 400
Summa bundet eget kapital		27 823 200	27 786 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		891 180	1 112 099
Årets resultat		-103 296	-184 119
Summa fritt eget kapital		787 884	927 980
Summa eget kapital		28 611 084	28 714 380
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 363 329	11 576 176
Summa långfristiga skulder		11 363 329	11 576 176
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	103 820	31 086
Leverantörsskulder		47 429	144 148
Skatteskulder		41 803	30 974
Övriga skulder		11 725	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	148 308	179 461
Summa kortfristiga skulder		353 085	385 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 327 498	40 676 225
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		12 500 000	12 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 197 192	1 197 184
P-plats och garage	40 800	40 800
	1 237 992	1 237 984

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	16 630	7 910
Trädgårdsskötsel	4 196	3 469
Städ	8 091	5 512
Snöröjning/sandning	3 945	3 492
Hisskostnader	13 930	13 424
Reparationer	14 611	20 389
Hissreparationer	3 590	1 321
Planerat underhåll	20 625	10 290
El	57 532	53 203
Värme	216 111	221 975
Vatten och avlopp	39 702	34 490
Avfallshantering	24 305	23 690
Försäkringskostnader	18 242	18 797
Radonmätning	10 995	0
Tomträttsavgäld	69 075	115 125
Kabel-tv	21 112	20 860
Förbrukningsinventarier	7 835	1 861
Förbrukningsmaterial	5 678	9 570
Öresutjämning	-1	0
	556 204	565 378

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	21 114	20 689
Porto	1 944	1 710
Fast telefoni	2 891	2 752
Hemsida	1 157	1 272
Föreningsgemensamma kostnader	500	593
Revisionsarvode	14 250	12 949
Ekonomisk förvaltning	44 560	45 870
Bankkostnader	4 025	2 000
Övriga poster	9 410	11 482
	99 851	99 317

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	24 500	25 000
Sociala avgifter	4 375	4 532
	28 875	29 532

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 700 000	39 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 700 000	39 700 000
Ingående avskrivningar	-687 838	-293 776
Årets avskrivningar	-394 062	-394 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 081 900	-687 838
Utgående redovisat värde	38 618 100	39 012 162

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	26 600	26 600
	26 600	26 600

14 st aktier à 1 900 kr. Marknadsvärde 2015-12-31: 2700 kr per aktie

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	30	29
Avräkningskonto förvaltare	1 574 515	1 548 481
	1 574 545	1 548 510

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 019	3 146
Förutbetald kabel-TV	5 398	5 278
Förutbetald vattenkostnad	0	2 860
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 048	11 906
Förutbetald tomtavgäld	23 025	0
	43 490	23 190

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 401 000	14 999 000	386 400	1 112 099	-184 119
Disposition av föregående års resultat:			36 800	-220 919	184 119
Årets resultat					-103 296
Belopp vid årets utgång	12 401 000	14 999 000	423 200	891 180	-103 296

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	1,61	2017-10-25	3 687 545	3 694 658
Swedbank	1,52	2019-11-25	3 975 604	0
SBAB			0	4 087 604
Swedbank	1,51	2019-08-23	3 804 000	0
SBAB			0	3 825 000
avgår kortfristig del av lån			-103 820	-31 086
			11 363 329	11 576 176

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	12 565	25 134
Ber arvode för revision extern	13 000	13 000
Förutbetalda avgifter och hyror	84 986	98 402
Upplupna elkostnader	6 835	6 258
Upplupna värmekostnader	29 766	34 977
Upplupna renhållningskostnader	1 156	1 161
Upplupna kostnader för snöröjning	0	529
	148 308	179 461

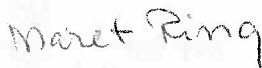
Stockholm den...13/4.....2016



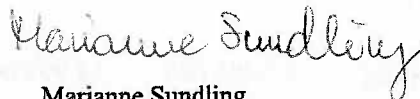
Björn Ferber
Ordförande



Christian Olausson



Maret Ring



Marianne Sundling



Gunnar Ring

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2016

KPMG ~~Revisions~~ AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årstafältet, org. nr 769609-1334

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årstafältet 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 Brf Årstafältets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Brf Årstafältet 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.

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 ersättningskyldig 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 22 april 2016

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor