

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Årsta Backe

769613-0652

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Årsta Backe, 769613-0652, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Grundfakta om föreningen

Föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2005-09-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-24 och aktuella stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta föreningen.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan den 29 september 2005 tomträtten till fastigheterna Ättegrenen 4 och Ättegrenen 5 i Stockholms kommun och län. Nuvarande avgäld gäller i tio år t o m den 31 mars 2025.

Förvaltningsobjekt

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar uppförda 2006, innehållande 56 st lägenheter (BOA 3 786 kvm) och därtill hörande 43 st öppna parkeringsplatser.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Ga 1 och Ga 2 tillsammans med Brf Ättegrenen 2 och Brf Ättegrenen 3. Samfälligheten Ga 1 förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar angöringsväg och samfälligheten Ga 2 förvaltar miljöstuga samt angöringsväg. Andelstalen för Ga 1 är 20/140 och andelstalen för Ga 2 är 40/112.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.
Den ekonomiska förvaltningen har BokföringNorrort AB.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabel-tv genom Com Hem AB/Tele 2. Telenor AB tillhandahåller bredbandstjänster enligt avtal med föreningen.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Gjensidige AB och gäller fullvärde, bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättsinnehavare.

(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Staddeenlig besiktning

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2020.

Inspecta Sweden AB har under året genomfört den årliga besiktningen av fastighetens hissar. Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är utförd under 2020.

Styrelse

Styrelsen har efter extra stämma 2020-11-17 haft följande sammansättning:

Pontus Nordgren; Ordförande

Frozan Abdeghafour; Ledamot - Deltog aldrig i styrelsearbetet.

Adem Dogru; Ledamot - Fastighet och grönområden
Rebecca Jacob; Ledamot - Sekreterare
Gita Mistry; Ledamot - Parkeringsansvarig

Ann-Marie Sjösten Hew; Suppleant - Uthyrningsansvarig
Leif Hultman; Suppleant - Fastighet och grönområden
Johan Boström; Suppleant

Valberedning
Styrelsen; Sammankallande

Revisor
Anders Karlén; Auktoriserad revisor

Firmateckning
Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige AB.

Sammanträden
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15 och extra stämma hölls 2020-11-17. Styrelsen har under året hållit 10 st (föreg år 11 st) protokollförda sammanträden.

Arvoden
Arvode till styrelseledamöter enligt föreningsstämmans beslut har utbetalts under verksamhetsåret. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Extra stämman 2020-11-17 gav styrelsen i uppdrag att investera upp till 150 000 kr för laddstolpar till elbilar och ha ett uppstartmöte med ny styrelse med pengar från föreningen, 1/15 prisbasbelopp per styrelsemedlem.
Ett av lånen amorterades med 2 000 000 kr och omförhandling av räntan har skett med två lån.

Under 2021 skall 1 av lånen omförhandlas.

Medlemsinformation

Medlemmar
Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2020 uppgår till 73 st (föreg år 76 st).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelser i andra hand av bostadsrätter
Under året har 8 st (föreg år 8 st) lägenhetsöverlåtelse skett genom försäljning.
Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Kostnad tillkommer.

Årsavgifter och hyror
Årsavgifterna planeras att vara oförändrade
Den genomsnittliga årsavgiften var under 2020 852 kr/kvm (föreg år 853 kr/kvm).

Avsättning till yttre fond
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Årets föreslagna avsättning är 25 kr/kvm (föreg år 25 kr/kvm). Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är relativt nybyggd finns inget planerat underhåll inom fem år.

Slutord
Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla skall få en ännu trevligare och än mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar.
Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete.

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kkr 2016-12-31
Nettoomsättning KKR	3 483	3 481	3 474	3 463	3 484
Resultat efter finansiella poster KKR	454	170	255	358	362
Soliditet i %	64,3	62,5	61,4	62	61,4
Årsavgift KR (genomsnitt/kvm bostadsrättsyta)	852	853			
Lån/kvm bostadsrättsyta KR	7 988	8 516			
Räntekostnad lån/kvm KR	112	134			
Genomsnittsränta i %	1,9722	1,5744			
Elkostnad/kvm KR	16	18			
Värmekostnad/kvm KR	134	146			
Vattenkostnad/kvm KR	28	30			

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Not Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 427	34 998	2 669	-689	172
Resultatdisposition				172	-172
Överföring till yttre fond			95	-95	
Årets resultat					454
Utgående balans	19 427	34 998	2 764	-612	454

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 95 000 kr enligt stämmobeslut.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kkr
Balanserat resultat	-611
Årets resultat	454
Summa fritt eget kapital	-157

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	95
i ny räkning överföres	-252
	-157

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Föreningens intäkter	2		
Nettoomsättning		3 483	3 481
Övriga rörelseintäkter		-	13
		<u>3 483</u>	<u>3 494</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 653	-1 803
Personalkostnader	4	-102	-164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-729	-722
Övriga rörelsekostnader	5	-118	-124
Rörelseresultat		<u>880</u>	<u>681</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-426	-509
Resultat efter finansiella poster		<u>454</u>	<u>172</u>
Resultat före skatt		<u>454</u>	<u>172</u>
Årets resultat		<u>454</u>	<u>172</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	86 190	86 919
		<u>86 190</u>	<u>86 919</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>86 190</u>	<u>86 919</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		595	632
Övriga fordringar		-	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	166	102
		<u>761</u>	<u>809</u>
Kassa och bank		1 698	2 837
Summa omsättningstillgångar		<u>2 459</u>	<u>3 646</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>88 649</u>	<u>90 565</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		54 425	54 425
Fond för yttre underhåll		2 764	2 669
		<u>57 189</u>	<u>57 094</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-611	-689
Årets resultat		454	172
		<u>-157</u>	<u>-517</u>
Summa eget kapital		<u>57 032</u>	<u>56 577</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	21 558	32 241
		<u>21 558</u>	<u>32 241</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 682	438
Leverantörsskulder		99	27
Skatteskulder		157	152
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 121	1 130
		<u>10 059</u>	<u>1 747</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>88 649</u>	<u>90 565</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och är i enlighet med BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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 21,4%.

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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Restvärde på tomträtten har beräknats till 19 000 000 kr. Restvärdet på tomträtten har inte beaktas vid beräkning av byggnadens avskrivningsunderlag.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 226	3230
Hyresintäkter P-platser	148	143
Övriga intäkter	109	121
Summa	3 483	3 494

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	167	242
Städning	45	45
Hiss	81	73
Fastighetsel	61	69
Uppvärmning	508	552
Vatten och avlopp	106	112
Sophämtning	64	55
Fastighetsförsäkring	60	62
Tomträttsavgäld	234	234
Kabel-TV	66	64
Besiktningsskostnader	14	-
Bredband	106	106
Fastighetsskatt	80	77
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	54	109
Övriga driftkostnader	7	-
	1 653	1 800

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	89	129
Sociala kostnader	9	35
	98	164

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt	118	124
Summa	118	124

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	425	508
Räntekostnader, övriga	1	1
Summa	426	509

Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden inkl tomträtt		
-Vid årets början	91 900	91 900
Vid årets slut	91 900	91 900
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-4 982	-4 260
-Årets avskrivning	-729	-722
Vid årets slut	-5 711	-4 982

Redovisat värde vid årets slut inkl tomträtt	86 189	86 918
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt (Beräknat fiktivt anskaffningsvärde)	19 000	19 000
Taxeringsvärden byggnader	54 000	54 000
Taxeringsvärden mark	25 400	25 400
	79 400	79 400

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	59	59
Förutbetald fastighetsförsäkring	63	-
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	43	42
Övriga förutbetalda kostnader	<u>2</u>	<u>2</u>
	167	103

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 82519	0,800	2023-06-01	6 542	8 542
fastighetslån nr 92767	0,760	2023-06-30	8 637	8 637
fastighetslån nr 176824	1,470	2021-07-30	8 244	8 604
fastighetslån nr 235679	1,620	2022-06-30	<u>6 818</u>	<u>6 896</u>
			30 241	32 679
Kortfristig del av långfristig skuld				
			438	438
Extra amortering under år 2020			2 000	
Lån på 8 244 182 omklassificeras till kortfristig skuld			8 244	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån		11
Förutbetalda hyror och avgifter	873	872
Upplupna fjärrvärmekostnader	65	65
Upplupen kostnad fastighetsel	3	2
Upplupen kostnad vatten	22	16
Upplupen arvoden o socialaavgifter	132	116
Övriga upplupna kostnader	12	31
Beräknat arvode för revision	14	15
	1 121	1 128

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	37 500	37 500

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	inga
---------------------	------

Underskrifter

Stockholm 2021-03-31



Pontus Nordgren
Ordförande



Gita Mistry

Adem Dogru



Rebecca Jacob

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04 -13



Anders Karlén
Auktoriserad revisor