



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Årsta Blick

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Årsta Blick

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ludovic Gaston Max Roguet	Ledamot
Deniz Öksüz	Ledamot
Per Magnus Örnebring	Ledamot

Andrew Philip Sallamba	Suppleant
Janne Bror Westerberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Lundqvist	Ordinarie Extern	Anders Lundqvist Ekonomikonsult
------------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Jasmin Oksuz
Johan Ytterberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÄTTEN 8	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 9 småhus.

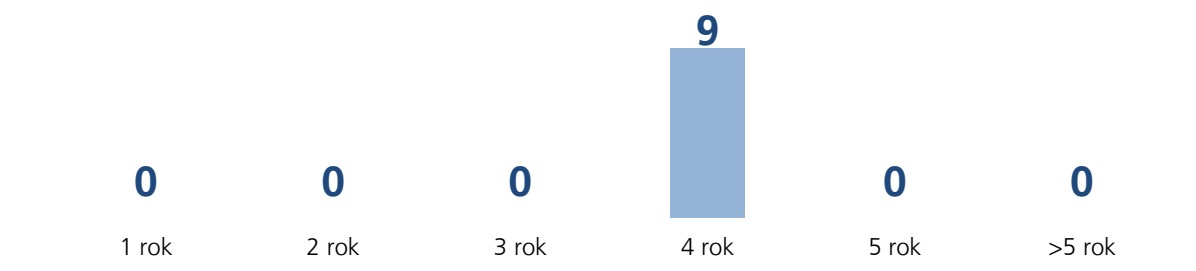
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 945 m², varav 945 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd/redskapsbod

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppstigningsluckor	2019	3 stycken

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

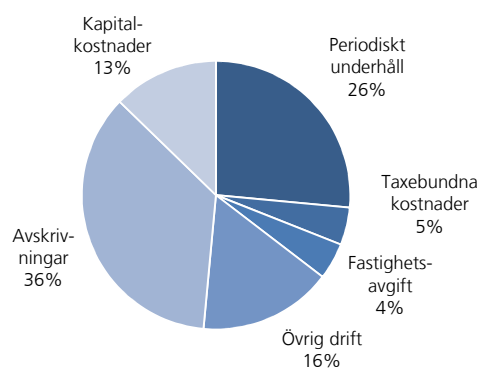
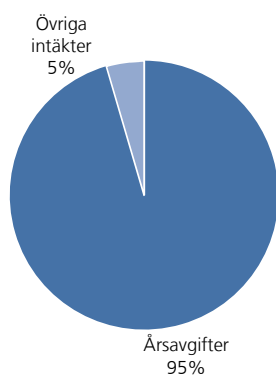
Föreningens ekonomi

Avgiftsfrimånad December 2018. Föreningen har god ekonomi, men istället för att sänka avgifterna och riskera att behöva höja dem igen ansåg styrelsen att en avgiftsfri månad var ett bättre alternativ.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	607 707	599 205
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	508 917	551 248
Ökning av kortfristiga skulder	0	780
	508 917	552 028
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	407 659	268 808
Finansiella kostnader	101 004	108 685
Ökning av kortfristiga fordringar	1 230	66 033
Minskning av långfristiga skulder	0	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 893	0
	513 786	543 526
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	602 838	607 707
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 869	8 502

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av trädetaljer (enligt underhållsplan planerat till 2016) genomfört 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st
Överlåtelse under året: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	559	559	548
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 820	5 820	5 926	6 190
Elkostnad/m ² totalyta	3	3	3	3
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	29	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	107	115	114	127
Soliditet (%)	79	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-283	-110	-98	-98
Nettoomsättning (tkr)	509	551	551	541

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 945 m² bostäder.

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	17 955 000	0	0	17 955 000
Upplåtelseavgifter	3 450 000	0	0	3 450 000
Fond för yttre underhåll	338 095	93 339	-15 244	260 000
S:a bundet eget kapital	21 743 095	93 339	-15 244	21 665 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-247 144	-93 339	-94 395	-59 410
Årets resultat	-283 140	-283 140	109 639	-109 639
S:a ansamlad förlust	-530 284	-376 479	15 244	-169 049
S:a eget kapital	21 212 811	-283 140	0	21 495 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-283 140
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-153 805
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 339
summa balanserat resultat	-530 284

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

209 332
-320 952

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	508 917	551 248
Summa rörelseintäkter		508 917	551 248
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-360 938	-219 235
Övriga externa kostnader	Not 4	-46 721	-49 573
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-283 394	-283 394
Summa rörelsekostnader		-691 053	-552 202
RÖRELSERESULTAT		-182 136	-954
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 004	-108 685
Summa finansiella poster		-101 004	-108 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-283 140	-109 639
ÅRETS RESULTAT		-283 140	-109 639

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	26 169 237	26 445 707
Inventarier	Not 8	6 922	13 845
Summa materiella anläggningstillgångar		26 176 159	26 459 552
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 176 159	26 459 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	67 332	66 102
Summa kortfristiga fordringar		67 332	66 102
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		602 838	607 707
Summa kassa och bank		602 838	607 707
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		670 170	673 809
SUMMA TILLGÅNGAR		26 846 328	27 133 361

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 405 000	21 405 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	338 095	260 000
Summa bundet eget kapital		21 743 095	21 665 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-247 144	-59 410
Årets resultat		-283 140	-109 639
Summa fritt eget kapital		-530 284	-169 049
SUMMA EGET KAPITAL		21 212 811	21 495 951
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 416 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder		3 416 000	5 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 084 000	0
Leverantörsskulder		5 911	7 255
Skatteskulder		69 741	67 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	57 865	62 214
Summa kortfristiga skulder		2 217 517	137 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 846 328	27 133 361

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	483 815	527 798
Hyror parkering	2 100	0
Vattenintäkter	23 004	23 004
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Öresutjämning	-2	-2
	508 917	551 248

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	564	11 800
	Snöröjning/sandning	738	759
	Garage	4 225	0
	Gård	300	0
	Förbrukningsmateriel	6 030	0
		11 856	12 559
	Reparationer		
	Lås	196	0
	Ventilation	0	5 570
		196	5 570
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	193 419	0
	Fasad	15 913	0
	Balkonger/altaner	0	9 744
	Garage/parkering	0	5 500
		209 332	15 244
	Taxebundna kostnader		
	El	3 300	2 983
	Vatten	25 802	27 147
	Sophämtning/renhållning	6 372	6 132
		35 474	36 262
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 122	12 498
	Tomträttsavgäld	55 400	102 000
	Bredband	404	515
		68 926	115 013
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	35 154	34 587
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	360 938	219 235
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	0	960
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	4 535	4 258
	Fritids- och trivselkostnader	0	197
	Förvaltningsarvode	18 803	18 256
	Förvaltningsarvodena övriga	4 535	5 584
	Administration	3 848	3 623
	Korttidsinventarier	0	1 695
		46 721	49 573
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	276 470	276 470
	Inventarier	6 924	6 924
		283 394	283 394
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 647 000	27 647 000
	Utgående anskaffningsvärde	27 647 000	27 647 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 201 293	-924 823
	Årets avskrivningar enligt plan	-276 470	-276 470
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 477 763	-1 201 293
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 169 237	26 445 707
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 041 000	8 118 000
	Taxeringsvärde mark	18 072 000	11 691 000
		31 113 000	19 809 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 113 000	19 809 000
		31 113 000	19 809 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 236	69 236
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	69 236	69 236
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-55 391	-48 467
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 924	-6 924
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 315	-55 391
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 921	13 845
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	67 332	66 102
		67 332	66 102

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	260 000	225 000
	Reservering enligt stadgar	93 339	35 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-15 244	0
	Vid årets slut	338 095	260 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Swedbank	1,230 %	1 432 000	1 432 000
	Swedbank	2,850 %	2 084 000	2 084 000
	Swedbank	1,450 %	1 984 000	1 984 000
	Summa skulder till kreditinstitut		5 500 000	5 500 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 084 000	0
			3 416 000	5 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 500 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

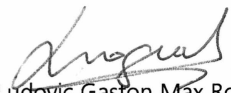
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 250 000	6 250 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	16 715	21 414
	Avgifter och hyror	41 150	40 800
		57 865	62 214

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Uppstigningsluckor (3 stycken) måste byggas

Styrelsens underskrifter

ÄLVSJÖ den 31/03 2019



Ludovic Gaston Max Roguet
Ledamot

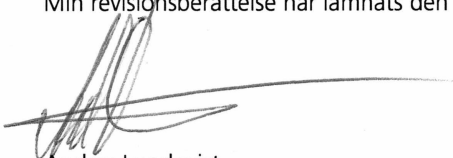


Deniz Öksüz
Ledamot



Per Magnus Örnebring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2019



Anders Lundqvist
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Brf Åesta Blick, org nr 769612-3871

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning år 2018-01-01 till 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 8 april 2019



Anders Lundqvist
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	527 000	483 815	528 000
Hyror parkering	4 000	2 100	0
Vattenintäkter	23 000	23 004	23 000
Öresutjämning	0	-2	0
	554 000	508 917	551 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-564	0
Snöröjning/sandning	-2 500	-738	-2 500
Garage	0	-4 225	0
Gård	-3 000	-300	-6 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-6 030	-2 500
Brandskydd	0	0	-4 000
	-11 500	-11 856	-15 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-13 000	0	-20 000
Lås	0	-196	0
	-13 000	-196	-20 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-193 419	0
Fasad	0	-15 913	0
Fönster	0	0	-9 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-7 000
	0	-209 332	-16 000
Taxebundna kostnader			
El	-4 000	-3 300	-3 000
Vatten	-28 000	-25 802	-27 000
Sophämtning/renhållning	-7 000	-6 372	-6 000
	-39 000	-35 474	-36 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-14 000	-13 122	-13 000
Tomträttsavgäld	-55 500	-55 400	-55 500
Bredband	-1 000	-404	-600
	-70 500	-68 926	-69 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-35 154	-71 000
	-72 000	-35 154	-71 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 000	-15 500
Föreningskostnader	-5 000	-4 535	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-20 000	-18 803	-18 500
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	-4 535	-4 000
Administration	-4 000	-3 848	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-2 600
	-53 000	-46 721	-53 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-277 000	-276 470	-276 500
Inventarier	-7 000	-6 924	-7 000
	-284 000	-283 394	-283 500

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-543 000	-691 053	-564 200
RÖRELSERESULTAT	11 000	-182 136	-13 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-120 000	-100 111	-120 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-890	0
	-120 000	-101 004	-120 000
RESULTAT	-109 000	-283 140	-133 200