

# Årsredovisning 2017

**BRF ÅRSTA BACKE**  
769613-0652

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-09-14.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Ättegrenen 4 och Ättegrenen 5 på adressen Spannarpsgränd 8 i Älvsjö. Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 786 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

### Styrelsens sammansättning

Markus Wetell	Ordförande
Åsa Leife	Sekreterare
Karl-Axel Karlsson	Parkeringsansvarig
Leif Hultman	Fastighetsansvarig
Hanna Green	Avgått/avflyttad under året
Zeid Andersson	Avgått/avflyttad under året

### Valberedning

Kristina Beckroth (del av mandattiden, avflyttad) och Petter Axelsson.

### Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Eva Stein Auktoriserad Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20170516. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd finns inget planerat underhåll inom fem år.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Conzignus Hem och Fastighet AB  
Teknisk förvaltning     Växthuset Utveckling AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Årsavgifterna har inte höjts sedan 2015. Lån har placerats om under året för bättre räntevillkor och amorteringar gjorts.

Samarbetet med kringliggande bostadsrättsföreningar har fortsatt under året.

Två städdagar har genomförts i vanlig ordning, i maj och oktober.

Ett förslag till nya, uppdaterade stadgar för Brf Årsta Backe togs en första gång vid årsstämman den 16 maj 2017.

Det har varit problem med mycket stora sopmängder i vissa hus.

Det har också varit återkommande problem med överfulla glasbehållare i återvinningshuset.

Bättringsmålning har utförts i entréer och trapphus.

Trasiga klinkerplattor har bytts ut.

Föreningen vann ett mål i Hyresnämnden rörande en medlem som nekats fortsatt andrahandsuthyrning.

Genom att flytta vasken i städrummet har utrymme för ett "teknikrum" skapats i hus nr 15.

Rörelsestyrd belysning har installerats i entréer vid postboxarna och i soprummen.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 74 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 18. Det har under året skett 13 överlåtelse.

## **Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 463	3 484	3 482	3 330
Resultat efter fin. poster	358	362	200	-284
Soliditet, %	62	61,4	60,6	60,6

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	19 427	-	-	19 427
Upplåtelseavgifter	34 998	-	-	34 998
Fond, yttre underhåll	2 139	-	341	2 480
Balanserat resultat	-1 133	362	-341	-1 111
Årets resultat	362	-362	358	358
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b><i>55 794</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>358</i></b>	<b><i>56 151</i></b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 111
Årets resultat	<u>358</u>
Totalt	<b><u>-753</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	95
Balanseras i ny räkning	<u>-848</u>
	<b><u>-753</u></b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 463	3 483
Rörelseintäkter		8	7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 471</b>	<b>3 491</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 591	-1 494
Övriga externa kostnader	7	-134	-55
Personalkostnader	8	-94	-87
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-723	-723
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 542</b>	<b>-2 359</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>929</b>	<b>1 131</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-571	-769
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-571</b>	<b>-769</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>358</b>	<b>362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>358</b>	<b>362</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	88 369	89 092
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 369</b>	<b>89 092</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 369</b>	<b>89 092</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25	12
Övriga fordringar	11	1	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	131	99
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157</b>	<b>115</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 928	1 610
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 928</b>	<b>1 610</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 085</b>	<b>1 725</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>90 454</b>	<b>90 817</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 425	54 425
Fond för yttre underhåll		2 480	2 139
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 905</b>	<b>56 564</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 111	-1 133
Årets resultat		358	362
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-753</b>	<b>-770</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 151</b>	<b>55 794</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	32 617	33 555
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 617</b>	<b>33 555</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		938	938
Leverantörsskulder		174	44
Skatteskulder		109	36
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	465	450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 686</b>	<b>1 468</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>90 454</b>	<b>90 817</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Årsta Backe har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter, p-platser	146	154
Intäktsreduktion	-17	-5
Årsavgifter, bostäder	3 230	3 225
Övriga intäkter	112	117
<b>Summa</b>	<b>3 471</b>	<b>3 491</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	71	4
Fastighetsskötsel	65	0
Fastskötsel/teknisk förv arvode	52	50
Snöskottning	16	60
Städning	40	44
Trädgårdsarbete	34	43
Övrigt	3	11
<b>Summa</b>	<b>281</b>	<b>212</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	72	131
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>131</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	65	56
Sophämtning	60	40
Uppvärmning	517	508
Vatten	78	88
<b>Summa</b>	<b>721</b>	<b>692</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avgälder	229	208
Bredband	106	106
Fastighetsförsäkringar	47	47
Fastighetsskatt	74	36
Kabel-TV	62	61
<b>Summa</b>	<b>518</b>	<b>458</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsmaterial	6	2
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	78	78
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	30	-40
<b>Summa</b>	<b>134</b>	<b>55</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	19	18
Styrelsearvoden	75	70
<b>Summa</b>	<b>94</b>	<b>87</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	571	769
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>571</b>	<b>769</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	91 900	91 900
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>91 900</b>	<b>91 900</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 808	-2085
Årets avskrivning	-723	-723
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 531</b>	<b>-2 808</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>88 369</b>	<b>89 092</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 000</i>	<i>19 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 000	47 000
Taxeringsvärde mark	16 800	16 800
<b>Summa</b>	<b>63 800</b>	<b>63 800</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	1	0
Övriga fordringar	0	4
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Bredband	27	0
Försäkringspremier	5	4
Förvaltning	20	0
Kabel-TV	16	42
Tomträtt	59	53
Vatten	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	0
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>99</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2022-06-30	1,62 %	7 052	7 631
Stadshypotek	2020-06-30	1,75 %	8 637	8 637
Stadshypotek	2021-07-30	1,47 %	9 324	9 684
Stadshypotek	2022-06-30	1,58 %	8 542	8 542
<b>Summa</b>			<b>33 555</b>	<b>34 494</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			938	938
<i>Varav förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen</i>			28 865	

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	20	20
El	3	9
Fastighetsskötsel	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	290	236
Sociala avgifter	11	11
Styrelsearvoden	35	35
Uppvärmning	78	76
Utgiftsräntor	10	48
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	16
<b>Summa</b>	<b>465</b>	<b>450</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	37 500	37 500
<b>Summa</b>	<b>37 500</b>	<b>37 500</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Markus Wetell  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Åsa Leife  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Leif Hultman  
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eva Stein  
Auktoriserad revisor