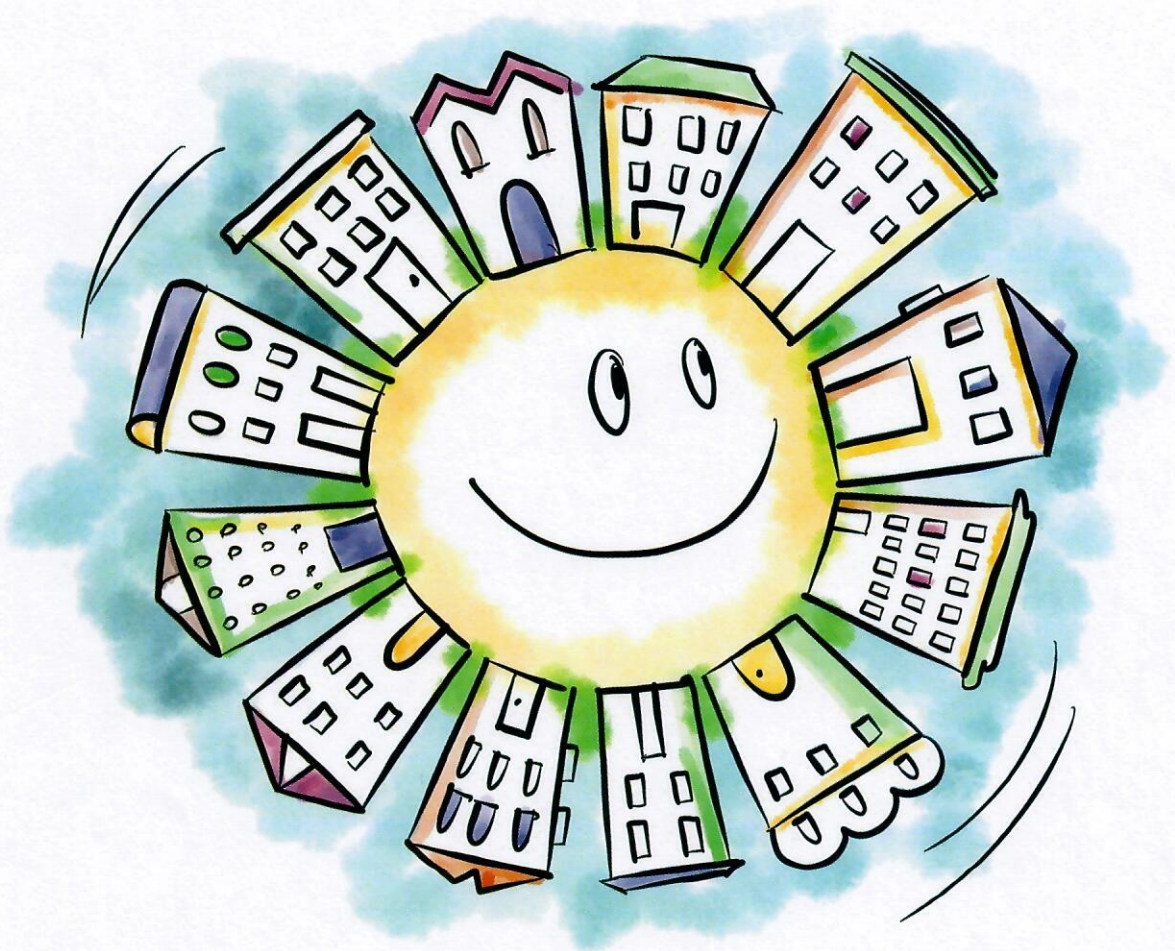


ÅRSREDOVISNING 2018

BRF ÅRSTAHUS



Styrelsen för BRF Årstahus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen som registrerades den 17 mars 2003 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 - 2067.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sandören 1 i Stockholms kommun med gatuadress Gullmarsvägen 29 i Årsta.

Fastigheten Sandören 1 utgöres av en tomt bebyggd med ett sjuvåningars punkthus. Huset är byggt 1946. Huset innehåller bostadslägenheter och lokaler. På fastigheten finns vidare 13 parkeringsplatser.

Taxeringsvärdet på fastigheten var under året 39 205 000 kr (39 205 000 kr) varav byggnadsvärdet är 22 905 000 kr (22 905 000 kr) och markvärdet är 16 300 000 kr (16 300 000 kr).

Byggnadens bokförda värde är 28 758 519 kr (29 005 407 kr) per den 31/12 2018.

Under året har det utgått en kommunal fastighetsavgift för bostäder om 1 337 kr (1 315 kr) per lgh (35 st).

Under året har det utgått en statlig fastighetsskatt på lokalerna om 24 050 kr (24 050 kr).

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 0,80 % av anskaffningsvärdet.

Aktiviteter

För den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen av föreningens fastighet har anlåtats Storholms Förförvaltning AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st. Under året har 7 st. av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammanställning:

Ordinarie ledamöter

Mats Dahlström, Pernilla Risshall, Ferenc Toth , Anders Österberg , Kit-Yee Hoong, Michael Stjerna och Håkan Östlund (Michael Stjerna lämnade styrelsen hösten 2018 pga lägenhetsförsäljning.)

Suppleanter

Gösta Hellström och Witold Dygul.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Valberedning

Ingrid Hedin och Berit Sepp

Revisor

Stefan Gustafsson, Björkholms Revisionsbyrå AB

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Storholmens Förvaltning AB.

Föreningen har fullvärdesförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hålls den 22 maj 2019 kl. 18.00

Väsentliga händelser under bokföringsåret

Bostadsrättsföreningen Årstahus har enligt inkomstslagen övergått från att vara en oäkta bostadsrättsförening till att under 2018 bli en äkta bostadsrättsförening och benämns "privatbostadsrättsföretag" i deklarationsblanketten.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Under 2017/2018 byttes till en ny hiss
- Dränering mot parkeringen och asfaltering av parkeringsytan
- Nytt entreparti
- Målning av trapphuset
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	1 459 555	1 217 575
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 061 416	2 192 226
Finansiella intäkter	834	58
Minskning av kortfristiga fordringar	4 469	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	131 369
	2 066 719	2 323 653
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-2 410 118	-1 771 705
Finansiella kostnader	-221 019	-220 104
Ökning av kortfristiga fordringar	0	-45 864
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-82 000	-44 000
Minskning av kortfristiga skulder	-171 500	0
	-2 884 637	-2 081 673
Likvida medel vid årets slut	641 637	1 459 555
Årets förändring av likvida medel	-817 918	241 980

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (kr)	2 061 416	2 192 226	1 865 232	1 868 484
Årets resultat (kr)	-815 775	-46 415	69 166	144 646
Balansomslutning (kr)	38 466 782	39 536 057	39 495 103	39 532 463
Soliditet (%)	42	43	43	43
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	684	685	620	632
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 917	10 958	10 980	11 001
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	30	31	26	23
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	160	157	161	125
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	31	38	33	31
Kapitalkostnad/kvm totalyta (kr)	93	93	147	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,02	1,00	1,57	1,86

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2011 kvm bostäder och 356 kvm lokaler vilket blir 2367 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 110 000	12 597	485 150	-3 657 700	-46 415	16 903 632
Avsättning till yttre underhållsfond			78 410	-78 410		0
Disposition av föregående års resultat:				-46 415	46 415	0
Årets resultat					-815 775	-815 775
Belopp vid årets utgång	20 110 000	12 597	563 560	-3 782 525	-815 775	16 087 857

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 782 525
Årets resultat	-815 775
	-4 598 300

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	78 410
I ny räkning överföres	-4 676 710
	-4 598 300

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning	1	2 061 416 2 061 416	2 192 226 2 192 226
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	2	-1 178 140	-602 363
Driftskostnader	3	-748 437	-734 288
Förvaltningskostnader	4	-391 353	-365 486
Arvoden och löner	5	-92 188	-69 568
		-2 410 118	-1 771 705
Driftnetto		-348 702	420 521
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar	6, 7	-246 888	-246 890
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-595 590	173 631
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		834	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 019	-220 104
		-220 185	-220 046
Resultat efter finansiella poster		-815 775	-46 415
Resultat före skatt		-815 775	-46 415
Årets resultat		-815 775	-46 415

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 758 519	29 005 407
Mark		8 958 086	8 958 086
		37 716 605	37 963 493
Summa anläggningstillgångar		37 716 605	37 963 493
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		54 578	62 417
Aktuella skattefordringar		8 454	9 224
Övriga fordringar		21 651	7 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 857	33 651
		108 540	113 009
<i>Kassa och bank</i>		641 637	1 459 555
Summa omsättningstillgångar		750 177	1 572 564
SUMMA TILLGÅNGAR		38 466 782	39 536 057

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 110 000	20 110 000
Upplåtelseavgifter		12 597	12 597
Yttre underhållsfond		563 560	485 150
		20 686 157	20 607 747
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 782 525	-3 657 700
Årets resultat		-815 775	-46 415
		-4 598 300	-3 704 115
Summa eget kapital		16 087 857	16 903 632
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	21 954 000	22 036 000
Summa långfristiga skulder		21 954 000	22 036 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 268	298 981
Övriga skulder		62 684	28 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		274 973	269 103
Summa kortfristiga skulder		424 925	596 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 466 782	39 536 057

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	125 år (0,80 %)
-----------	-----------------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (kr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat (kr)

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

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	1 376 016	1 376 568
Hyror	575 968	553 204
Hyror p-platser	51 744	51 744
Eldebiteringar	27 672	63 876
Övriga intäkter	30 017	146 835
	2 061 417	2 192 227

Not 2 Reparation och underhåll

	2018	2017
Reparationskostnader	415 561	535 617
Underhållskostnader	762 578	66 746
	1 178 139	602 363

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
El	70 785	73 402
Vatten	73 697	90 844
Sophämtning	24 014	18 573
Fjärrvärme	379 822	371 930
Städning	75 182	40 330
Fastighetsskötsel	51 955	47 155
Entrémattor	8 881	13 571
Kabel-TV, internet	43 876	42 015
Hissbesiktning	0	5 471
Övriga fastighetskostnader	20 225	30 997
	748 437	734 288

Not 4 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	70 845	70 075
IT-tjänster	0	1 761
Ekonomisk förvaltning	167 966	171 308
Revision	15 156	15 156
Teknisk förvaltning	62 408	62 545
Fastighetsförsäkring	25 967	24 041
Bankkostnader	2 669	2 210
Övriga förvaltningskostnader	46 342	18 390
	391 353	365 486

Not 5 Arvoden och löner

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2018	2017
Styrelsearvode	71 100	50 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	21 088	14 768
	92 188	64 768

Not 6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	0,80%

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader	246 888	246 890
	246 888	246 890

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 626 914	30 626 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 626 914	30 626 914
Ingående avskrivningar	-1 621 507	-1 374 617
Årets avskrivningar	-246 888	-246 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 868 395	-1 621 507
Utgående redovisat värde	28 758 519	29 005 407
Taxeringsvärden byggnader	22 905 000	22 905 000
Taxeringsvärden mark	16 300 000	16 300 000
	39 205 000	39 205 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,00	2019-06-01	3 250 000	3 250 000
Stadshypotek	1,07	2020-12-01	4 092 000	4 136 000
Stadshypotek	0,95	2021-06-01	7 562 000	7 600 000
Stadshypotek	1,05	2021-03-01	7 050 000	7 050 000
			21 954 000	22 036 000
Kortfristig del av långfristig skuld			82 000	44 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21.544.000kr

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	24 290 000	24 290 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	0
	24 290 000	24 290 000


Stockholm 2019-04-30



Mats Dahlström



Pernilla Risshall



Ferenc Toth



Anders Österberg



Kit-vee Hoang



Håkan Östlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årstahus, org.nr 769609-4015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. k

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. K

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens resultat inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 7 maj 2019

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor