

Årsredovisning för

Brf Årstaäng

769601-8774

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

J
SR RF
Lh D

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Årstaäng, 769601-8774 får härmed avge årsredovisning för 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelser får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Årsta.

Styrelsesammansättning

Styrelseordförande

Kenneth Duvefelt

Ordinarie ledamöter

Zandra Lantz

Susan Pyddoke

Richard Fridström

Suppleanter

Ayanle Sheikhdahir

Gabriella Nyström Pierrou

Revisor

Jonas Lotterberg, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF- Fastighetsservice AB.

Föreningens handkassa har handhåfts av ledamot Zandra Lantz.

Fastighetsskötseln har under året utförts av Svenskt Bostadsrättscentrum AB (SBC).

Vid verksamhetsårets utgång var medlemsantalet 50, fördelade på 36 lägenheter. Styrelsen har beviljat 3 lägenhetsöverlåtelse under året.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 9 stycken protokollförda sammanträden hållits samt en ordinarie föreningsstämma.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde via Söderberg & Partners AB; Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I föreningens försäkring ingår även bostadsrättstillägget för medlemmarna.

JL
RF 21 SP
D

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lagen 5

Adress: Åmänningevägen 19-23

Byggår: 2004

Taxeringsvärde: 63 000 000 kronor varav byggnadsvärde 36 000 000 kronor.

Total boyta: 2 130 m²

Fastighetens areal: 2 722m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 16 stycken

3 rum och kök: 13 stycken

4 rum och kök: 7 stycken

P-anläggning

P-platser: 25 stycken i gemensamhetsanläggning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Under verksamhetsåret 2020 fortsatte upprustningen av gården. Det rensades, planterades nytt och en sänka på gångvägen åtgärdades.
- I tvättstugan byttes utrustning ut, service utfördes och ett nytt serviceavtal skrevs. Allt för att minimera stopp, fel och framtida dyrare haverier.
- Kompletterande till staketet som sattes upp på tomtens östra sida så monterades även skyltar privat område kring parken.
- Brandskyddet utökades ytterligare med brandsläckare i tvättstugan och punktsprinkler i soprummet. Av samma anledning beslutades att inget lösöre tillåts i trapphusen.
- Gamla kvarlämnade cyklar och liknande rensades ut från cykel- och barnvagnsförråden.
- I slutet av 2020 beställdes underhållsspolning av stammarna.

FRAMTIDA HÄNDELSE R

- Underhållsspolning av stammarna sker under januari 2021
- Under januari 2021 sker förebyggande åtgärder mot duvor på balkongerna i lägenheterna högst upp.
- Arbetet med att förfina gården kommer fortsätta under 2021.
- Åtgärder ska utföras så att föreningen ska få sin obligatoriska ventilationskontroll (OVK) godkänd.
- Tack vare fortsatt god ekonomi beslutade styrelsen att hålla årsavgiften för 2020 oförändrad. Föreningens ekonomi är bra och genererar årligen ett positivt kassaflöde
- I övrigt är det inga större arbeten planerat utan det normala rullande underhållet ska ske som vanligt.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	2 048 358	2 047 071	2 047 478	1 974 712
Resultat efter finansiella poster	-156 551	-157 574	-133 126	-46 415
Soliditet, %	70,6	70,6	68,6	68,7
Balansomslutning	71 180 617	71 465 414	73 760 178	73 887 960
Årsavgift per kvm	900	900	900	866
Lån per kvm	9 647	9 676	10 643	10 671
Elkostnad per kvm	27	30	28	26
Värmekostnad per kvm	125	132	134	130
Vattenkostnad per kvm	29	28	27	25

Eget kapital

	Upplåtelseavg./ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 410 000	1 447 557	734 398	-157 574
Resultat disp enligt stämmobeslut			-157 574	157 574
Fonddispoenl årsstämmobeslut		252 313	-252 313	
Årets resultat				-156 551
Belopp vid årets slut	48 410 000	1 699 870	324 511	-156 551

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	324 511
årets resultat	-156 551
Totalt	167 960
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	252 313
balanseras i ny räkning	-84 353
Summa	167 960

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

SP
RF
20
20
20

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	2 048 358	2 047 071
Övriga rörelseintäkter		10 502	86 174
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>2 058 860</u>	<u>2 133 245</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 041 502	-1 143 328
Övriga externa kostnader		-411 797	-364 520
Personalkostnader	3	-55 189	-65 368
Avskrivningar		-506 875	-494 363
Summa rörelsekostnader		<u>-2 015 363</u>	<u>-2 067 579</u>
Rörelseresultat		<u>43 497</u>	<u>65 666</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 048	-223 240
Summa finansiella poster		<u>-200 048</u>	<u>-223 240</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-156 551</u>	<u>-157 574</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-156 551	-157 574
Skatter			
Årets resultat		<u>-156 551</u>	<u>-157 574</u>

22 RF
SP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	67 846 833	68 334 940
Inventarier, verktyg och installationer	5	162 656	181 424
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>68 009 489</u>	<u>68 516 364</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 009 489</u>	<u>68 516 364</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	6
Övriga fordringar		9 960	34 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 498	118 758
Summa kortfristiga fordringar		<u>126 458</u>	<u>152 981</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>3 044 670</u>	<u>2 796 069</u>
Summa kassa och bank		<u>3 044 670</u>	<u>2 796 069</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 171 128</u>	<u>2 949 050</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 180 617</u>	<u>71 465 414</u>

2
RF SP
D

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 728 000	38 728 000
Upplåtelseavgifter		9 682 000	9 682 000
Fond fastighetsunderhåll		1 699 870	1 447 557
Summa bundet eget kapital		50 109 870	49 857 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		324 511	734 398
Årets resultat		-156 551	-157 574
Summa fritt eget kapital		167 960	576 824
Summa eget kapital		50 277 830	50 434 381
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	11 990 000	20 549 000
Summa långfristiga skulder		11 990 000	20 549 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	8 559 000	60 000
Leverantörsskulder		26 256	81 858
Skatteskulder		101 016	97 704
Övriga skulder		-	15 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	226 515	227 307
Summa kortfristiga skulder		8 912 787	482 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 180 617	71 465 414

SP
RF
D

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	Ar
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	150
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter p-plats	131 442	130 092
Årsavgifter bostäder	1 917 071	1 917 071
Förseningsavgift		60
Öresutjämning	-155	-152
Summa	2 048 358	2 047 071

Not 2 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	5 808	10 951
Serviceavtal	6 000	-
Hiss.service	21 723	14 605
Reparation & Underhåll	232 113	272 526
Planteringar	1 429	-
El	58 026	63 657
Värme	266 752	280 921
Vatten	62 704	59 734
Sophantering	29 787	25 087
Snöröjning	15 881	81 584
Övriga driftskostnader	13 729	14 079
Försäkringspremie	43 861	39 637
Tomträttsavgälder	179 600	179 600
Kabel-TV	52 645	51 376
Fastighetsskatt	51 444	49 571
Summa	1 041 502	1 143 328

SP
RF
2020
2019

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	41 995	50 205
Summa	41 995	50 205
Sociala kostnader	13 194	15 163
Summa	55 189	65 368

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71 830 000	71 830 000
	71 830 000	71 830 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 495 060	-3 006 953
-Årets avskrivning enligt plan	-488 107	-488 107
	-3 983 167	-3 495 060
Redovisat värde vid årets slut	67 846 833	68 334 940
Bokfört värde byggnad	67 846 833	68 334 940

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	187 680	11 854
-Installation, laddstolpar		175 826
Vid årets slut	187 680	187 680
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 256	
-Årets avskrivning enligt plan	-18 768	-6 256
Vid årets slut	-25 024	-6 256
Redovisat värde vid årets slut	162 656	181 424

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek 2659092247	2024-08-23	0,750%	7 080 000	7 080 000
Swedbank Hypotek 2659092528	2021-08-25	1,270%	8 559 000	8 619 000
Swedbank Hypotek 2757237611	rörligt	0,560%	4 910 000	4 910 000
			20 549 000	20 609 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			60 000	60 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar)			8 499 000	4 850 000
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen			11 990 000	15 699 000
			20 549 000	20 609 000

21
SP
RT
D

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000
Summa ställda säkerheter	23 600 000	23 600 000

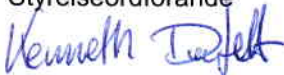
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	8 294	9 042
Förutbetalda avgifter	144 171	144 644
Upplupna kostnader	61 550	61 121
Beräknat arvode revision	12 500	12 500
	226 515	227 307

Underskrifter

Årsta den 10/5 2021

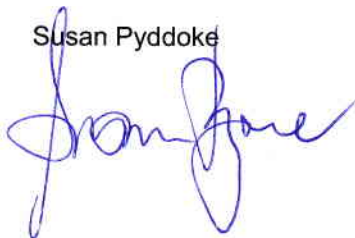
Kenneth Duvefelt
Styrelseordförande



Zandra Lantz



Susan Pyddoke



Richard Fridström



Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2021



Jonas Lotterberg, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årstaäng
Org.nr 769601-8774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årstaäng för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 Brf Årstaäng för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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 vinst eller förlust. 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:

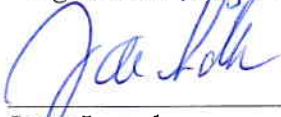
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Vingåker den 12/15 2021



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor