

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Årstahus

769609-4015

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Årstahus, 769609-4015, får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens elfte räkenskapsår.

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. Brf Årstahus beskattas för tillfället som ett oäkta bostadsföretag.

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 35 st. bostadslägenheter och 2 st. lokaler. På fastigheten finns vidare 13 parkeringsplatser.

Taxeringsvärdet på fastigheten var under året 35 728 000 kr varav byggnadsvärdet är 21 688 000 kr och markvärdet är 14 040 000 kr.

Byggnadens bokförda värde är 29 746 079 kr per den 31/12 2014.

Under året har det utgått en fastighetsskatt för bostäder om 1 217 kr per lgh (35 st)

Under året har det utgått en fastighetsskatt på lokalerna om 27 280 kr

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 0,25 % av anskaffningsvärdet.

Aktiviteter

2012 ramlade stora mängder puts ner från fasaden och föreningen genomförde en totalreovering av husets fasad (pluggning av underliggande bruk och anläggande av ny genomfärgad puts). Arbetena avslutades under 2013.

MSB:s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) beviljade föreningens ansökan om att avveckla skyddsrummet i källaren under 2014.

Radonmätning har utförts under 2014 med godkänt resultat.

För den löpande tekniska förvaltningen av föreningens fastighet har anlåtats AB Energibevakning t.o.m. 30 april. Ny teknisk förvaltning är fr.o.m. 1 maj 2014,. ADB Fastighetsförvaltning. Vidare har föreningen bytt ekonomisk förvaltning fr.o.m. 1 april till City Ekonomikonsult AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 35 st. Under året har 4 st. av föreningens medlemslägenheter överlåtits.

Styrelse

Styrelse sedan 24 juni 2014:

Ordinarie ledamöter

Mats Dahlström, Pernilla Risshall, Ferenc Toth , Anders Österberg , Emelie Turander, Michael Stjerna och Håkan Östlund

Suppleanter

Tove Egholt , Lars Hedelin samt Gösta Hellström

Valberedning

Vendela Boström

Revisor

Stefan Gustafsson, Björkholms Revisionsbyrå AB

Intern Revisor

Ingrid Hedin

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Winqvist & Österling AB, t.o.m. 31 mars och sedan 1 april av City Ekonomikonsult AB.

Föreningen har fullvärdesförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hålls den 3 juni 2015 kl. 18,30

kl

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 841 051	1 738 439	1 718 909
Årets resultat	-279 879	-2 007 229	-2 275 638
Balansomslutning	39 264 327	40 117 239	41 824 748
Soliditet (%)	43	42	45

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	-3 370 310
Årets resultat	-279 879
	-3 650 189

Disponera så att

I ny räkning överföres	-3 650 189
Ianspråktagande ur reparationsfond	0
Avsättning till reparationsfond	-71 456
	-3 721 645

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

Bostadsrättsföreningen Årstahus
769609-4015

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning	2	1 841 051	1 738 439
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	4	-420 743	-1 598 226
Driftskostnader	5	-745 216	-821 144
Förvaltningskostnader	1, 6	-264 247	-593 055
Rörelsens kostnader		-1 430 206	-3 012 425
Resultat före avskrivningar		410 845	-1 273 986
Avskrivningar	3, 7	-76 567	-76 567
Rörelseresultat		334 278	-1 350 553
Finansnetto		-614 157	-656 676
Årets resultat		-279 879	-2 007 229

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 746 079	29 822 646
Mark		8 958 086	8 958 086
Summa anläggningstillgångar		38 704 165	38 780 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		9 424	0
Övriga fordringar		0	6 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 182	40 807
Summa kortfristiga fordringar		71 606	47 543
Kassa och bank		488 556	1 288 964
Summa omsättningstillgångar		560 162	1 336 507
Summa tillgångar		39 264 327	40 117 239 /

Eget kapital och skulder	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital	8	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	20 110 000	20 110 000
Upplåtelseavgifter	12 597	12 597
Reparationsfond	263 828	192 372
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>20 386 425</i>	<i>20 314 969</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 370 310	-1 291 625
Årets resultat	-279 879	-2 007 229
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 650 189</i>	<i>-3 298 854</i>
Summa eget kapital	16 736 236	17 016 115
Långfristiga skulder		
Stadshypotek	22 066 500	22 612 000
Summa långfristiga skulder	22 066 500	22 612 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	122 737	55 600
Övriga skulder	25 799	31 408
Upplupna räntekostnader och förutbetalda intäkter	313 055	402 116
Summa kortfristiga skulder	461 591	489 124
Summa skulder	22 528 091	23 101 124
Summa eget kapital och skulder	39 264 327	40 117 239
Ställda säkerheter	24 290 000	24 290 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

K2-regelverket tillämpas.

1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har betalat ut 98 000 kr i arvoden till styrelsemedlemmar och 30 791 kr i sociala avgifter.

2 Intäkter	2014	2013
Avgifter	1 247 638	1 146 665
Hyror lokaler	531 689	553 239
Hyror p-platser	50 196	36 468
El-debiteringar	11 528	2 067
Summa intäkter	1 841 051	1 738 439

3 Avskrivningar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och mark.

Avskrivning av byggnaden baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad 0,25 %

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

4 Reparation och underhåll	2014	2013
Reparation gemensamma utrymmen	0	36 044
Reparation tvättstuga	0	2 562
Reparationer övrigt	420 743	3 790
Underhåll installationer VA/Sanitet	0	32 946
Underhåll huskropp utvändigt	0	1 396 288
Underhåll gemensamma utrymmen	0	1 576
Underhåll övrigt	0	125 020
Summa reparation och underhåll	420 743	1 598 226

5 Driftskostnader	2014	2013
Elektricitet	49 608	67 027
Vatten	64 162	64 361
Sophämtning	38 754	36 807
Fjärrvärme	353 317	377 217
Städning	56 626	61 853
Fastighetsskötsel	38 428	77 321
Entrémattor	8 571	0
Hisskostnader	12 386	10 900
ComHem	123 364	123 380
Övriga fastighetskostnader	0	2 278
Summa driftkostnader	745 216	821 144

6 Förvaltningskostnader	2014	2013
Fastighetsskatt	69 875	69 630
Lokalhyra	8 834	0
IT-tjänster	1 809	0
Ekonomisk förvaltning	73 790	66 574
Revision	12 124	9 912
Juridiska kostnader	0	6 063
Konsultkostnader	0	344 138
Fastighetsförsäkring	19 961	19 168
Styrelsearvoden	48 000	50 000
Sociala avgifter	15 081	15 710
Bankkostnader	2 465	2 848
Förbrukningsmaterial	11 018	0
Övriga förvaltningskostnader	1 290	9 012
Summa förvaltningskostnader	264 247	593 055

7 Byggnader	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	30 626 914	30 626 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 626 914	30 626 914
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-804 268	-727 701
Årets avskrivningar	-76 567	-76 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-880 835	-804 268
Utgående redovisat värde	29 746 079	29 822 646
Taxeringsvärden byggnader	21 688 000	21 688 000
Taxeringsvärden mark	14 040 000	14 040 000
Summa taxeringsvärden	35 728 000	35 728 000

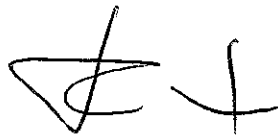
8 Förändring av eget kapital

	Bundet Eget kapital	Upplåtelse- avgifter	Repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 110 000	12 597	192 372	-1 291 625	-2 007 229
Disposition av föregående års resultat:			71 456	-71 456	
Årets resultat					-279 879
Belopp vid årets utgång	20 110 000	12 597	263 828	-3 370 310	-279 879

Stockholm den 19 maj 2015



Håkan Östlund



Ferenc Toth



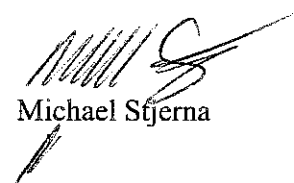
Anders Österberg



Mats Dahlström



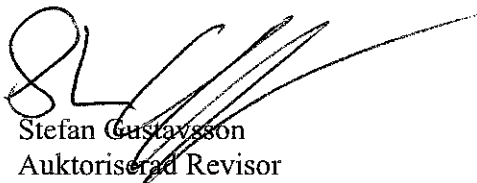
Pernilla Rishall



Michael Sjöerna

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2015



Stefan Gustavsson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årstahus

Org.nr 769609-4015

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årstahus för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Årstahus för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

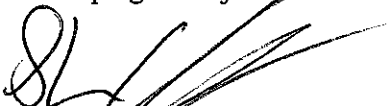
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 1 juni 2015



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor