

Årsredovisning för  
**Brf Årstakrönet**

org.nr.769611-6479

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	8-11
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

22

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Årstakrönet, 769611-6479 får härmed avge årsredovisning för 2015.

### Information 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Energibevakning AB.

Trappstädningen har utförts av Maries Puts & Städ AB t.o.m. Juni 2015, därefter tog Andersson och Johansson AB över uppdraget.

Vid årets utgång var medlemsantalet 96 stycken fördelade på 56 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar. Styrelseansvar ingår i försäkringen.

### Styrelsen

#### Ordinarie ledamot

Ordförande	Ewa Ekström
Sekreterare	Inga-Maj Forslund
Kassör	Åsa Åsander Eriksson
Ledamot	Magnus Brenning
	Micael Svensson
	Per Rihed
	Lennart Wedin

#### Ersättare

Daniel Josbrant  
Lennart Beckman  
Stefan Lindsjö t.o.m. juni-15

#### Revisor

LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jonas Lotterberg, (ordinarie)  
Marie Nordahl, (föreningsrevisor)

#### Valberedning

Ingrid Hellstedt, (sammanställande)  
Ebba Philipsson  
David Bernier  
Sveto Miljevic

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat åtta lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit åtta stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 16 april 2015.

## Fastigheten

Den 16 maj 2006 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebar att Veidekke Bostad AB åtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa två flerbostadshus bestående av 56 bostadslägenheter med tillhörande garage inom fastigheten Tysslingen 1 i Stockholms kommun för en kontraktssumma om 105 717 000 kr.

Fastighetsbeteckning:	Tysslingen 1
Adress:	Storsjövägen 35 & Siljansvägen 73 A
Byggår:	2007
Taxeringsvärde:	95 630 000 kronor varav byggnadsvärde på 65 278 000 kronor
Lägenhetsfördelning:	56 lägenheter fördelade på två flerfamiljshus
Total boyta:	4 203 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	2 298 m <sup>2</sup>

Föreningen äger 100 % av aktierna i Årstakrönet Parkering AB, för vilken separat årsredovisning upprättats. Årstakrönet Parkering AB bedriver parkeringsverksamhet i föreningens garage. I garaget finns 36 bilparkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	14 st
3 rum och kök	28 st
4 rum och kök	14 st

## Flerårsjämförelse

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 523 540	3 476 765	3 391 937	3 364 936
Res. efter finansiella poster	-216 627	-427 760	222 299	-50 346
Res. i % av nettoomsättningen	-6,1	-12,3	6,6	-2
Balansomslutning	147 148 147	147 946 369	148 861 520	149 336 983
Soliditet %	67,1	66,9	66,7	66

### Nyckeltal i kr

Årsavgift/m <sup>2</sup> boyta	753	741	727	727
Lån/m <sup>2</sup> boyta	11 306	11 416	11 472	11 584
Elkostnad/m <sup>2</sup> yta	17	18	20	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> yta	106	101	105	109
Vattenkostnad /m <sup>2</sup> yta	19	20	19	19

I och med att föreningen har valt att uppföra årsredovisningen enligt K2 regelverket så ska byggnaden skrivas av enligt en rak avskrivningsplan till skillnad mot tidigare då en progressiv avskrivningsplan användes. Detta medför en höjd avskrivningstakt nu i början. Detta påverkar dock endast det bokförda resultatet och inte föreningens likviditet. Styrelsens bedömning är att avgiften är på en bra nivå för att klara av att betala föreningens löpande kostnader samt kommande underhåll av byggnaden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året träffat ett avtal via Veolia att delta i EU projektet GrowSmarter. Projektet pågår tom år 2019 går ut på att energieffektivisera fastigheterna. Målet i projektet är att sänka energiförbrukningen av fjärrvärme och fastighetsel med -30 procent. För att uppnå detta mål kommer bland annat en solcellsanläggning att installeras på fastigheten. Ett antal rumstermostater placeras ut på fastigheten för att mätning och uppföljning av inomhusklimatet ska bli möjligt och justeringar ska kunna ske. Styrningen av ventilationen och belysningen i garaget kommer att ändras.

Föreningen har under året köpt in nya matavfallskärl till soprummen och infört kompostering. En Rengöring av ventilationskanalerna skedde i början av året och under hösten/vintern har montering av skyddslister i trapphusen skett. Föreningen har ordnat med en vår- och höststädning i sedvanlig ordning som varit välbesökta och avslutats med korvgrillning. Årsavgiften höjdes med 2 procent under 2015.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

I enlighet med projektet GrowSmarter har rumstermostater installerats i alla lägenheter i början av 2016. Samtidigt som det skedde påbörjades arbetet att montera vattenbesparande munstycken i lägenheterna samt att det byttes komfortfilter.

## Förslag till disposition av föreningens resultat

*Belopp i kr*

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-419 797
årets redovisade resultat	-216 627
	<hr/>
	<b>-636 424</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond fastighetsunderhåll avsättes enligt upprättad underhållsplan	310 000
i ny räkning överföres	-946 424
	<hr/>
	<b>-636 424</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>			
Nettoomsättning	1,6	3 523 540	3 476 765
Övriga rörelseintäkter	2	54 228	0
		<u>3 577 768</u>	<u>3 476 765</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 622 788	-1 470 129
Personalkostnader	4	-106 443	-118 178
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6	-906 173	-906 173
		<u>-2 635 404</u>	<u>-2 494 480</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>942 364</u>	<u>982 285</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 279	66 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 157 712	-1 461 810
		<u>-1 158 991</u>	<u>-1 395 525</u>
Årets skatt		0	-14 520
<b>Årets resultat</b>		<u>-216 627</u>	<u>-427 760</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	145 393 480	146 260 842
Inventarier, verktyg och installationer	6	81 333	120 144
		<u>145 474 813</u>	<u>146 380 986</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>145 574 813</u>	<u>146 480 986</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos dotterföretag		140 046	148 438
Övriga fordringar		58 979	80 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 250	42 088
		<u>285 275</u>	<u>271 303</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 288 059	1 194 080
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 573 334</u>	<u>1 465 383</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>147 148 147</u>	<u>147 946 369</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		98 400 000	98 400 000
Fond fastighetsundehåll		940 000	630 000
		<u>99 340 000</u>	<u>99 030 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-419 797	317 963
Årets resultat		-216 627	-427 760
		<u>-636 424</u>	<u>-109 797</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>98 703 576</u>	<u>98 920 203</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	46 960 211	47 574 210
		<u>46 960 211</u>	<u>47 574 210</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	560 000	407 534
Leverantörsskulder		134 245	61 827
Skatteskulder		91 490	155 076
Övriga skulder		70 000	70 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	628 625	757 519
		<u>1 484 360</u>	<u>1 451 956</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>147 148 147</u>	<u>147 946 369</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	50 497 000	50 497 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivning byggnad sker linjärt med 0,8% på byggnadsvärdet (106 095 185).  
Inventarier, verktyg och installationer skrivs av med 20%.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsgren

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Månadsavgifter	3 162 822	3 116 083
Garagehyra	280 000	280 000
Bredband	80 640	80 640
Öresutjämning	78	42
<b>Summa</b>	<b>3 523 540</b>	<b>3 476 765</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bortbokning upplupet styrelsearvode		
2010 inkl sociala avgifter	41 792	0
2011 inkl sociala avgifter	12 436	0
<b>Summa</b>	<b>54 228</b>	<b>0</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	72 582	76 904
Värme	445 913	424 977
Vatten och avlopp	78 945	83 910
Renhållning	56 393	60 102
Snöröjning	44 063	64 235
Fastighetsskötsel inhyrd	45 033	41 292
Trappstädning inhyrd	77 523	68 388
Reparation och underhåll	132 997	28 737
Underhåll gård & park	11 524	0
Övriga driftskostnader	23 746	32 396
Hisskostnader	49 161	24 900
Larm, hiss, porttelefon	1 083	1 082
Kommunal Fastighetsavgift	71 104	70 376
Fastighetsförsäkringpremie	65 507	56 459
Serviceavtal	46 320	43 996
Gemensam tv-anläggning	47 244	46 966
Bredbandskostnader	79 968	81 684
Planerat underhåll	94 500	134 510
Kostnader föreningstämma	2 366	0
Övriga föreningskostnader	46 496	22 456
Administrationskostnader	89 707	85 882
Extern revisionskostnad	12 501	12 500
Bankkostnader	3 662	3 689
Övriga främmande tjänster	19 500	4 687
Föreningsavgifter	4 950	0
<b>Summa</b>	<b>1 622 788</b>	<b>1 470 128</b>

### Not 4 Not Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	83 129	94 338
Sociala kostnader	23 314	23 840
<b>Summa</b>	<b>106 443</b>	<b>118 178</b>



## Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	148 599 563	148 599 563
	<u>148 599 563</u>	<u>148 599 563</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 338 721	-1 471 359
-Årets avskrivning enligt plan	-867 362	-867 362
	<u>-3 206 083</u>	<u>-2 338 721</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>145 393 480</b>	<b>146 260 842</b>
Bokfört värde byggnader	100 205 480	101 072 842
Bokfört värde mark	45 188 000	45 188 000
	<u>145 393 480</u>	<u>146 260 842</u>

## Not 6 Bredbandsinstallation

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	194 061	175 536
-Nyanskaffningar	0	18 525
	<u>194 061</u>	<u>194 061</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 917	-35 106
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-38 811	-38 811
	<u>-112 728</u>	<u>-73 917</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>81 333</b>	<b>120 144</b>

## Not 7 Andelar i koncernföretag

<i>Aktier i dotterbolag</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Årstakrönet Parkering AB org. nr. 556695-9119, Stockholm	100	100	100 000
Eget kapital			15 394
Årets resultat			4 316

## Not 8 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	98 400 000	630 000	317 963	-427 760
Resultat disp enligt stämmobeslut			-427 760	427 760
Fondavsättning enligt stämmobeslut		310 000	-310 000	0
Årets resultat				-216 627
<b>Vid årets slut</b>	<b>98 400 000</b>	<b>940 000</b>	<b>-419 797</b>	<b>-216 627</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Löptid	Ränta	2015-12-31	2014-12-31
Nordea 3978 85 69730	2016-11-16	2,60%	11 640 000	11 760 000
Nordea 3978 85 69749	2020-10-21	1,53%	11 640 000	11 760 000
SBAB 23582120	2019-01-17	1,23%	12 012 711	12 114 244
SBAB 23586010	2019-12-13	1,53%	12 227 500	12 347 500
			<b>47 520 211</b>	<b>47 981 744</b>
Varav kortfristig del inom 1 år			-560 000	-407 534
Kvarstående långfristig del			<b>46 960 211</b>	<b>47 574 210</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner	98 130	160 763
Upplupna lagstad sociala avgifter	28 027	47 155
Upplupna räntekostnader	77 099	92 250
Förutbetalda avgifter	303 163	308 610
Beräknat arvode revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	107 206	133 740
	<b>628 625</b>	<b>757 518</b>

### Underskrifter

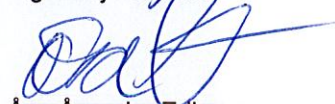
Stockholm 2016-04-10

  
Ewa Ekström

  
Inga-Maj Forsslund

  
Per Rihed

  
Lennart Wedin

  
Åsa Åsander Eriksson

  
Micael Svensson

  
Magnus Brenning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2016



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



Marie Nordahl  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årstakrönet  
Org.nr 769611-6479

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årstakrönet för räkenskapsåret 2015.

#### *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.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Årstakrönet för räkenskapsåret 2015.

### ***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 lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

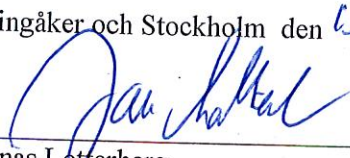
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Uttalanden***

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vingåker och Stockholm den 13/4 2016

  
Jonas Lötterberg  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Marie Nordahl  
Revisor