

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Årsta Backe
769613-0652

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Årsta Backe, 769613-0652, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2005-09-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-24 och aktuella stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta föreningen

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

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan den 29 september 2005 tomträtten till fastigheterna Ättegrenen 4 och Ättegrenen 5 i Stockholms kommun och län. Nuvarande avgäld gäller i tio år t o m den **31 mars 2025**.

Förvaltningsobjekt

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar uppförda 2006, innehållande 56 st lägenheter (BOA 3 786 kvm) och därtill hörande 43 st öppna parkeringsplatser.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Ga 1 och Ga 2 tillsammans med Brf Ättegrenen 2 och Brf Ättegrenen 3. Samfälligheten Ga 1 förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar angöringsväg och samfälligheten Ga 2 förvaltar miljöstuga samt angöringsväg. Andelstalen för Ga 1 är 20/140 och andelstalen för Ga 2 är 40/112.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.
Den ekonomiska förvaltningen har BokföringNorrort AB.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabel-tv genom Tele 2. Telenor AB tillhandahåller bredbandstjänster enligt avtal med föreningen.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Gjensidige AB och gäller fullvärde, **bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättsinnehavare.**
(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Stadgeenlig besiktning

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2020.
Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är utförd under 2020.
Kiwa AB har under året genomfört den årliga besiktningen av fastighetens hissar.
Röckluckebesiktning gjord i varje hus under 2021.

wf
LM MF

Wenche Flovén; Ledamot - Ekonomiansvarig
Adem Dogru; Ledamot - Fastighet och grönområden
Mikael Eriksson; Ledamot - Sekreterare
Gita Mistry; Ledamot - Parkeringsansvarig

Ann-Marie Sjösten Hew; Suppleant - Uthyrningsansvarig
Leif Hultman; Suppleant - Fastighet och grönområden
Eriksson Lotte; Suppleant

Valberedning
Pontus Nordgren

Revisor
Anders Karlén; Auktoriserad revisor. Moore Allegretto AB

Firmateckning
Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige AB.

Sammanträden
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Styrelsen har under året hållit 11 st (föreg år 10 st) protokollförda möten.

Arvoden
Arvode till styrelseledamöter enligt föreningsstämmans beslut har utbetalts under verksamhetsåret. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Ett tidigare beslut från årsstämma om att investera i laddstolpar beslöts att läggas på is på grund av bristande intresse.
Ett av lånen amorterades med 1 000 000 kr. Omförhandling av räntan på ett lån ska ske under 2022. Styrelsen önskar att förbättra föreningens ekonomiska situation med att fortsätta att amortera på lån.

Medlemsinformation

Medlemmar
Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2021 uppgår till 75 st (föreg år 73 st).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelser i andra hand av bostadsrätter
Under året har 7 st (föreg år 8 st) lägenhetsöverlåtelse skett genom försäljning med kontraktsdatum år 2021.
Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Kostnad tillkommer.

Årsavgifter och hyror
Årsavgifterna planeras att vara oförändrade
Den genomsnittliga årsavgiften var under 2021 852 kr/kvm (föreg år 853 kr/kvm).

Avsättning till yttre fond
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Årets föreslagna avsättning är 25 kr/kvm (föreg år 25 kr/kvm). Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är relativt nybyggd finns inget planerat underhåll inom fem år.

Slutord
Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla skall få en ännu trevligare och än mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar.
Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete.

MFJ

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i SEK 2017-12-31
Nettoomsättning KKR	3 482 545	3 482 847	3 481 395	3 474	3 463
Resultat efter finansiella poster KKR	79 117	454 245	170 446	255	358
Soliditet i %	65,6	64,3	62,5	61,4	62
(genomsnitt/kvm bostadsrättsyta)					
Lån/kvm bostadsrättsyta KR	7 476	7 988	8 516		
Räntekostnad lån/kvm KR	82	112	134		
Genomsnittsränta i %	1,10	1,97	1,57		
Elkostnad/kvm KR	21	16	18		
Värmekostnad/kvm KR	141	134	146		
Vattenkostnad/kvm KR	30	28	30		

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Not Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid					
årets ingång	19 427 000	34 998 000	2 764 462	-611 172	454 245
Resultatdisposition					-454 245
Överföring till yttre fond			95 000	-95 000	
Årets resultat				454 245	479 117
Utgående balans	19 427 000	34 998 000	2 859 462	-251 927	479 117

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 95 000 kr enligt stämmobeslut.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i SEK
Balanserat resultat	-251 927
Årets resultat	479 117
Summa fritt eget kapital	227 190

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	95 000
i ny räkning överföres	132 190
	227 190

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

wt
MF AG

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Föreningens intäkter	2		
Nettoomsättning		3 482 545	3 482 847
Övriga rörelseintäkter		546	-
		<u>3 483 091</u>	<u>3 482 847</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 721 770	-1 653 374
Personal- och styrelsekostnader	4	-113 153	-102 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-729 000	-729 000
Övriga rörelsekostnader	5	-126 566	-118 269
Rörelseresultat		<u>792 602</u>	<u>880 150</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-313 485	-425 905
Resultat efter finansiella poster		<u>479 117</u>	<u>454 245</u>
Resultat före skatt		<u>479 117</u>	<u>454 245</u>
Årets resultat		<u>479 117</u>	<u>454 245</u>

wt
ME AL

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	85 460 500	86 189 500
		<u>85 460 500</u>	<u>86 189 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 460 500</u>	<u>86 189 500</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		582 884	595 214
Övriga fordringar		241	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>107 589</u>	<u>167 043</u>
		690 714	762 272
Kassa och bank		1 460 548	1 697 665
Summa omsättningstillgångar		<u>2 151 262</u>	<u>2 459 937</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 611 762</u>	<u>88 649 437</u>

wt

1/10 An

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		54 425 000	54 425 000
Fond för yttre underhåll		2 859 462	2 764 462
		<u>57 284 462</u>	<u>57 189 462</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-251 927	-611 172
Årets resultat		479 117	454 245
		<u>227 190</u>	<u>-156 927</u>
Summa eget kapital		<u>57 511 652</u>	<u>57 032 535</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 710 630	21 558 462
		<u>14 710 630</u>	<u>21 558 462</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 062 016	8 682 376
Leverantörsskulder		112 084	98 736
Skatteskulder		81 704	157 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 133 676	1 120 192
		<u>15 389 480</u>	<u>10 058 440</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 611 762</u>	<u>88 649 437</u>

ut
ut Ar

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och är i enlighet med BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2021 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 459 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Restvärde på tomträtten har beräknats till 19 000 000 kr. Restvärdet på tomträtten har inte beaktas vid beräkning av byggnadens avskrivningsunderlag.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 224 080	3 225 502
Hysesintäkter P-platser	151 155	148 177
Övriga intäkter	107 310	109 168
Summa	3 482 545	3 482 847

nt
M.E. All

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	110 835	166 665
Städning	44 872	45 276
Hiss	93 193	80 775
Fastighetsel	79 403	60 625
Uppvärmning	533 541	507 856
Vatten och avlopp	113 723	105 738
Sophämtning	74 969	64 247
Fastighetsförsäkring	58 050	60 310
Tomträttsavgäld	234 400	234 400
Kabel-TV	66 687	65 814
Besiktningsskostnader		14 250
Bredband	106 200	105 690
Fastighetsskatt	81 704	80 024
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	117 543	53 713
Övriga driftkostnader	6 650	7 991
	1 721 770	1 653 374

Not 4 Styrelsearvoden

Löner och arvoden och sociala kostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	88 956	89 000
Sociala kostnader	22 650	9 454
Övriga lönekostnader	1 547	3 600
	113 153	102 054

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt	126 566	118 269
Summa	126 566	118 269

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021	2020
Räntekostnader, fastighetslån	312 163	425 170
Räntekostnader, övriga	1 322	735
Summa	313 485	425 905

Not 7 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden inkl tomträtt</i>		
-Vid årets början	91 900 000	91 900 000
Vid årets slut	91 900 000	91 900 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 710 500	-4 981 500
-Årets avskrivning	-729 000	-729 000
Vid årets slut	-6 439 500	-5 710 500

Handwritten signatures and initials:
w
MK
sk

Redovisat värde vid årets slut inkl tomträtt	85 460 500	86 189 500
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt (Beräknat fiktivt anskaffningsvärde)	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	25 400 000	25 400 000
	79 400 000	79 400 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	58 600	58 600
Förutbetald fastighetsförsäkring	5 277	63 327
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	43 712	43 221
Övriga förutbetalda kostnader		1 895
	107 589	167 043

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 433415	0,8	2023-06-01	6 541 852	6 541 852
fastighetslån nr 438168	0,76	2023-06-30	8 636 970	8 636 970
fastighetslån nr 498568	0,3	2022-07-29	6 739 640	8 244 000
fastighetslån nr 235679	1,62	2022-06-30	6 854 184	6 818 000
			28 772 646	30 240 822
Amorteringar under året			468 192	438 000
Extra amortering under år 2021			1 000 000	2 000 000
Kortfristiga lån som omsätts inom 12 månader			13 553 824	8 244 000

int
ME AG

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	4 360	
Förutbetalda hyror och avgifter	863 639	872 624
Upplupna fjärrvärmekostnader	77 146	65 104
Upplupen kostnad fastighetsel		2 624
Upplupen kostnad vatten	21 556	21 835
Upplupen arvoden o socialaavgifter	131 125	131 853
Övriga upplupna kostnader	20 850	12 152
Beräknat arvode för revision	15 000	14 000
	1 133 676	1 120 192

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	37 500 000	37 500 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------

MTG *fil* *V*

Underskrifter

Stockholm 2022-03-19



Margaretha Frimodig
Ordförande



Wenche Floren



Adem Dogru



Mikael Eriksson

Gita Mistry



Min revisionsberättelse har avgivits 2022-03-19



Anders Karlén
Auktoriserad revisor
Moore Allegretto AB