



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Årsta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Christoffer Dan-Erik Berner	Ledamot
Lars Åke Illman	Ledamot
Hans-Olov Lindberg	Ledamot
Ann-Katrin Margareta Maritz	Ledamot
Rune Martin Wadström	Ledamot

Peter Johan Funk	Suppleant
Irène Mariana Helmefors	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Gudrun Thorslund	
Stig Broné	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅRSTA 9:1	1970	Uppsala
ÅRSTA 9:2	1970	Uppsala
ÅRSTA 9:3	1971	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

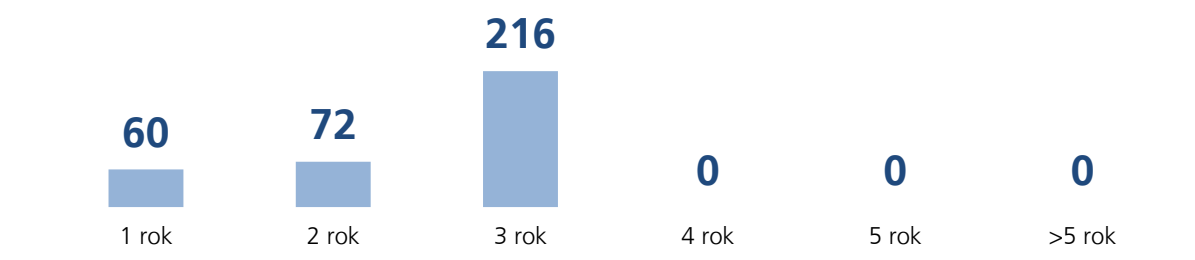
Fastigheterna bebyggdes 1969 och består av 12 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 25 504 m², varav 23 590 m² utgör lägenhetsyta och 1 914 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 348 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Årsta Innebandyklubb, styrelselokal	40 m ²	löpande

Gemensamhetsutrymmen

Gym för medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya hissar	2019	
Energieffektivisering	2019	
Nya hissar (4st)	2019	
Nya hissar (5st)	2017 - 2018	
OVK	2017	
Byte av hissmotorer	2015	
Byte tappvattenledningar och relining av spillvatten	2013 - 2014	
Nya elcentraler i lgh	2012 - 2013	
Byte av tre värmepumpar	2008	
Ny garagelänga	2008	26 garageplatser
Eluppgradering utomhus och garage	2008	
Nyinstallation hiss	2006 - 2007	Byte hissmotorer
Byte till säkerhetsdörrar utan brevinkast	2004 - 2005	
Målning av balkongfronter och fasadplåt	2004 - 2005	
Helreovering av tvättstugor	2000 - 2001	inkl utbyte av alla maskiner
Byte av fönster	1995	
Renovering av balkonger		sker löpande efter behov

Planerat underhåll	År
Ev nya P-platser	2020
Källarnedfarter	2020
Nya hissar 3 st	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Kabel-TV	Comhem
Larm	Securitas Sverige AB
Radio- och telekommunikation	Hi3G Access AB
P-övervakning	Parkia
Hissar	Uppsala Lyftservice
Ekonomisk förvaltning	SBC

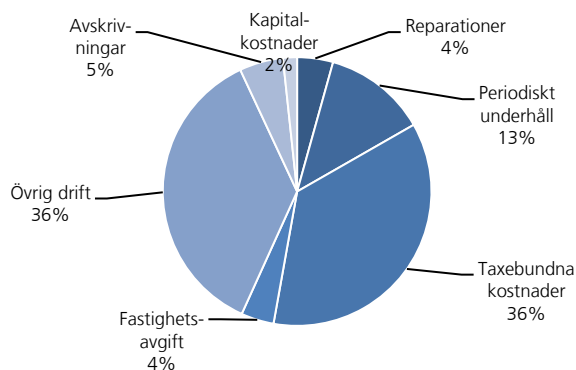
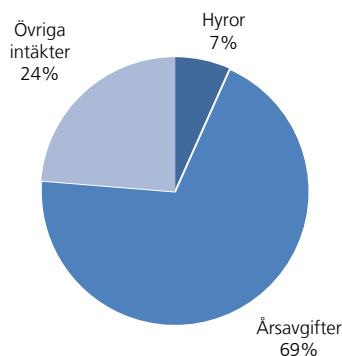
Föreningens ekonomi

Planer finns för utbyte av samtliga lgh fönster, år är ej beslutat.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 128 317	8 728 562
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 946 311	13 326 806
Finansiella intäkter	214	221
Minskning kortfristiga fordringar	13 835	4 337
Ökning av långfristiga skulder	9 075 704	0
Ökning av kortfristiga skulder	399 324	467 681
	23 435 388	13 799 045
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 623 564	13 576 774
Finansiella kostnader	218 888	199 373
Ökning av materiella anläggningstillgångar	11 612 057	685 037
Minskning av långfristiga skulder	0	938 106
	24 454 510	15 399 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 109 197	7 128 317
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 019 121	-1 600 245

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

4 st Hissar. Energieffektivisering. Besiktning av 3 lekplatser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 348 st
Överlåtelse under året: 35 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 17 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 467
Tillkommande medlemmar: 54
Avgående medlemmar: 55
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 466

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	412	405	395	395
Hyror/m ² hyresrättsyta	849	835	820	810
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 084	700	739	779
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	23	25
Värmekostnad/m ² totalyta	125	127	133	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	23	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	8	10	12
Soliditet (%)	14	17	21	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	385	-1 464	639	117
Nettoomsättning (tkr)	13 900	13 229	13 182	13 009

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 23 590 m² bostäder och 1 914 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 210 005	0	0	1 210 005
Fond för yttre underhåll	298 000	-1 854 016	0	2 152 016
S:a bundet eget kapital	1 508 005	-1 854 016	0	3 362 021
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 937 681	1 854 016	-1 463 761	2 547 426
Årets resultat	385 449	385 449	1 463 761	-1 463 761
S:a fritt eget kapital	3 323 130	2 239 465	0	1 083 665
S:a eget kapital	4 831 135	385 449	0	4 445 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	385 449
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 235 681
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-298 000</u>
summa balanserat resultat	3 323 130

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 002 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>1 300 000</u>
att i ny räkning överförs	3 621 130

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 900 255	13 228 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 056	98 113
Summa rörelseintäkter		13 946 311	13 326 806
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 090 036	-10 990 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-488 424	-713 208
Personalkostnader	Not 6	-2 045 104	-1 872 574
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-718 624	-1 014 641
Summa rörelsekostnader		-13 342 188	-14 591 414
RÖRELSERESULTAT		604 123	-1 264 609
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		214	221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 888	-199 373
Summa finansiella poster		-218 674	-199 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		385 449	-1 463 761
ÅRETS RESULTAT		385 449	-1 463 761

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 852 609	17 684 795
Pågående byggnation	Not 9	2 807 000	0
Maskiner	Not 10	454 271	509 896
Inventarier	Not 11	94 970	120 727
Summa materiella anläggningstillgångar		29 208 850	18 315 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 215 850	18 322 418
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		461	2 870
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	6 348 078	7 379 312
Summa kortfristiga fordringar		6 348 539	7 382 182
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 666	1 978
Summa kassa och bank		2 666	1 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 351 205	7 384 160
SUMMA TILLGÅNGAR		35 567 055	25 706 578

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 210 005	1 210 005
Fond för yttre underhåll	Not 14	298 000	2 152 016
Summa bundet eget kapital		1 508 005	3 362 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 937 681	2 547 426
Årets resultat		385 449	-1 463 761
Summa fritt eget kapital		3 323 130	1 083 665
SUMMA EGET KAPITAL		4 831 135	4 445 686
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	24 655 995	15 580 291
Summa långfristiga skulder		24 655 995	15 580 291
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	924 296	924 296
Leverantörsskulder		1 336 696	1 056 519
Övriga skulder		2 177 434	2 118 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 641 499	1 581 617
Summa kortfristiga skulder		6 079 925	5 680 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 567 055	25 706 578

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2019-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2019-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund K3	50 år	
Fasad/balkong	11 år	
Fönster/dörrar och portar	15 år	
Stomkomplettering förening	20 år	
Stamledningar VA	50 år	
Värmesystem	20 och 50 år	
Luftbehandlingssystem	15 år	
Fastighetsel inkl svagström	20 år	
Hissar	30 år	
Sekundärbyggnader	20 år	
Utemiljö allmänt	10 år	
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år
Byggnader		67 år
Elinstallation 3-fas		20 år
Tvättstuga		10 år
Garage/parkering		15 år
Port/säkerhetsdörr		20 år
Kodlås		10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	9 923 878	9 543 235
	Avsättning inre fond	-215 999	-215 999
	Hyror lokaler	67 907	66 773
	Hyror parkering	297 872	280 408
	Hyror garage	498 645	504 400
	Hyror husvagnsplats	13 621	14 700
	Hyror förråd	53 400	55 650
	Bredbandsintäkter	261 585	260 655
	Värmeintäkter	2 960 342	2 691 459
	Avgift andrahandsuthyrning	39 526	27 020
	Öresutjämning	-522	393
		13 900 255	13 228 692
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga erhållna bidrag	24 696	12 391
	Försäkringsersättning	0	33 938
	Övriga intäkter	21 360	51 784
		46 056	98 113
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	27 511	2 109
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 984	35 571
	Snöröjning/sandning	87 041	66 932
	Städning entreprenad	300 777	295 753
	Städning enligt beställning	214 885	5 171
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 532
	Hissbesiktning	160 655	37 256
	Myndighetstillsyn	99 360	4 600
	Bevakning	35 656	33 778
	Gemensamma utrymmen	25 344	1 631
	Gård	33 610	24 480
	Serviceavtal	306 889	242 849
	Förbrukningsmateriel	59 240	93 402
	Teleport/hissanläggning	14 222	17 522
	Brandskydd	5 388	23 459
	Fordon	52 701	45 288
		1 466 263	931 333

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2019	2018
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	34 509	5 938
	Brf Lägenheter	0	14 939
	Gemensamma utrymmen	37 181	24 436
	Tvättstuga	42 340	63 870
	Sophantering/återvinning	0	569
	Källare	0	16 383
	Entré/trapphus	3 714	0
	Lås	35 535	19 478
	VVS	32 897	53 824
	Värmeanläggning/undercentral	68 592	0
	Ventilation	13 898	7 791
	Elinstallationer	38 638	33 768
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	25 129	22 498
	Bredband	0	41 025
	Hiss	14 465	71 471
	Fönster	1 025	23 747
	Balkonger/altaner	31 707	9 453
	Mark/gård/utemiljö	57 201	1 380
	Garage/parkering	5 281	111 467
	Skador/klotter/skadegörelse	35 378	2 756
	Vattenskada	104 638	48 199
		582 128	572 991
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	176 925
	Ventilation	0	244 766
	Elinstallationer	0	34 598
	Hiss	0	2 244 375
	Fönster	1 442 500	0
	Balkonger/altaner	0	25 778
	Mark/gård/utemiljö	248 200	415 270
	Garage/parkering	0	93 886
		1 690 700	3 235 598
	Taxebundna kostnader		
	El	645 868	608 448
	Värme	3 183 182	3 250 753
	Vatten	724 673	672 863
	Sophämtning/renhållning	317 997	336 853
	Grovsopor	22 560	0
		4 894 280	4 868 917
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	388 768	404 349
	Självrisk	54 600	0
	Kabel-TV	366 694	358 596
	Bredband	105 997	106 452
		916 059	869 397
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	540 606	512 756
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 090 036	10 990 993

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Medlemsinformation	2 764	0
	Tele- och datakommunikation	43 819	65 371
	Juridiska åtgärder	16 720	28 421
	Inkassering avgift/hyra	6 356	6 375
	Hysesförluster	0	311
	Revisionsarvode extern revisor	35 375	20 625
	Föreningskostnader	50 829	29 735
	Styrelseomkostnader	7 217	9 974
	Fritids- och trivselkostnader	15 638	18 534
	Studieverksamhet	29 555	0
	Förvaltningsarvode	203 200	206 718
	Administration	19 847	16 760
	Korttidsinventarier	20 662	20 299
	Konsultarvode	19 364	272 813
	Tidningar facklitteratur	294	0
	Föreningsavgifter	5 094	16 967
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 690	0
		488 424	713 208
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och två anställda män		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	207 755	204 125
	Löner	1 145 997	1 052 537
	Kostnadsersättningar	669	0
	Sociala kostnader	355 904	370 539
	Uttagsskatt	323 515	239 718
	Övriga personalkostnader	11 264	5 655
		2 045 104	1 872 574

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	0	333 229
	Stomme och grund K3	114 903	0
	Yttertak K3	62 077	0
	Fasader/balkonger K3	28 970	0
	Fönster/dörrar och portar K3	37 936	0
	Stomkomplettering förening K3	66 216	0
	Stamledningar VA K3	41 385	0
	Värmesystem K3	62 078	0
	Luftbehandlingssystem K3	55 180	0
	Förbättringar	0	563 372
	Fastighetsel inkl. svagström K3	70 355	0
	Hissar K3	23 649	0
	Sekundärbyggnader K3	16 554	0
	Utemiljö allmänt K3	57 939	0
	Maskiner	55 625	109 980
	Inventarier	25 757	8 060
		718 624	1 014 641
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 885 107	43 885 107
	Nyanskaffningar	8 805 057	0
	Utgående anskaffningsvärde	52 690 164	43 885 107
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 200 312	-25 303 711
	Årets avskrivningar enligt plan	-637 242	-896 601
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 837 554	-26 200 312
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 852 609	17 684 795
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 500 000	2 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	176 585 000	145 128 000
	Taxeringsvärde mark	79 556 000	58 620 000
		256 141 000	203 748 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	250 000 000	199 000 000
	Lokaler	6 141 000	4 748 000
		256 141 000	203 748 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	2 807 000	0
		2 807 000	0

Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 707 687	1 151 437
	Nyanskaffningar	0	556 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 707 687	1 707 687
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 197 791	-1 087 812
	Årets avskrivningar enligt plan	-55 625	-109 979
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 253 416	-1 197 791
	Redovisat restvärde vid årets slut	454 271	509 896
Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	192 137	63 350
	Nyanskaffningar	0	128 787
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	192 137	192 137
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-71 410	-63 350
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 757	-8 060
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-97 167	-71 410
	Redovisat restvärde vid årets slut	94 970	120 727
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	7 000	7 000
		7 000	7 000
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	191 588	174 755
	Skattefordran	49 959	78 218
	Klientmedel hos SBC	2 420 444	3 440 252
	Placeringskonto hos SBC	3 686 087	3 686 087
		6 348 078	7 379 312

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 152 016	1 940 687
	Reservering enligt stadgar	298 000	280 000
	Reservering enligt stämmobeslut	1 020 000	1 020 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 172 016	-1 088 671
	Vid årets slut	298 000	2 152 016

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	4 702 841	5 027 177	2024-06-01
Handelsbanken	1,050 %	1 346 576	1 421 388	2024-06-01
Handelsbanken	1,050 %	2 895 522	3 052 038	2021-04-30
Handelsbanken	1,050 %	6 635 352	7 003 984	2020-12-01
Handelsbanken	1,050 %	4 000 000	0	2024-07-30
Handelsbanken	1,050 %	2 000 000	0	2024-09-30
Handelsbanken	1,050 %	4 000 000	0	2024-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut	25 580 291	16 504 587	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-924 296	-924 296	
		24 655 995	15 580 291	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 958 811 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 956 000	26 956 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	202 125	202 125
	Sociala avgifter	64 868	56 664
	Ränta	27 451	12 588
	Avgifter och hyror	1 252 292	1 229 045
	Semesterlöneskuld	94 763	81 195
		1 641 499	1 581 617

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av återstående 3 hissar.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 22 / 4 2020



Christoffer Dan-Erik Berner
Ledamot



Lars Åke Illman
Ledamot



Hans-Olov Lindberg
Ledamot



Ann-Katrin Margareta Maritz
Ledamot



Rune Martin Wadström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta, org.nr 717600-7594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årsta för år 2019.

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 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

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

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Årsta för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Lina Jernebring'.

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE