

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 2000-11-01.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Spinnsidan 4 och 5 bebyggdes 2000 av JM AB och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt, nuvarande avtal löper t o m 2020.

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 32 lägenheter. Dessutom finns 22 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9	st 2 rum och kök	
19	st 3 rum och kök	
2	st 4 rum och kök	
2	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 2 688 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-14 bestått av:

Ordinarie	Jennie Linond David Lindenhäll Dara Romcevic	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Johan Kellgren Kamyar Forozech Tommy Ekrot Lars Seidevall
-------------	--

Styrelseledamöter som har avgått under året är Johan Kellgren.

Revisorer

Ordinarie	Niclas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB
-----------	-------------------	-------------------------

Suppleant	Bernadette Larsson	BoRevision i Sverige AB
-----------	--------------------	-------------------------

Valberedning	Martina Johansson Helena Lindenhäll
--------------	--


DR
Dall

Fastighetens tekniska status

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts i februari 2014 (*årligen enligt föreningens stadgar.*)

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats år 2008 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2011 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Övergången från progressiv avskrivningsplan på byggnaden till 100 årig rak plan, innebär att föreningen visar ett negativt resultat. Detta påverkar dock ej föreningen likviditetsmässigt.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 115 153 kronor.

Vi bytte under 2014 (efter rekommendation av Bostadsrätterna) försäkringsbolag till en väsentligt billigare.

Vi har genomfört en spolning i alla föreningens lägenheter för att undvika enstaka och dyra spolningar som vi hade tidigare år.

Efter räkenskapsåretsutgång har vi bytt städfirma till en väsentligt billigare.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 48 (48) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Enklare fastighetsskötsel har under året skötts av fyra s.k. portombud, dvs boende i föreningen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt beslut kommer januari 2015 vara avgiftsfri.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten signatures and initials: "D", "Dell", and "AR".

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 117	2 117	2 081	2 086
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-300	33	7	60
Soliditet (%)	61,5	61,0	60,9	60,7
Kassalikviditet (%)	227,7	128,4	250,6	263,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	67	67	67	67
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 756	1 689	1 622	1 554
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	763	763	752	752
Lån kronor per kvm yta	7 388	7 612	7 612	7 686

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	240 790
årets förlust	-299 787
	-58 997

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	67 200
i ny räkning överföres	-126 197
	-58 997

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

Handwritten signatures:
Pw H
Dell
M

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 116 620	2 117 430
Övriga rörelseintäkter		240	360
Summa rörelseintäkter		2 116 860	2 117 790
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 153 000	-1 182 375
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-93 885	-83 908
Personalkostnader	6	-37 651	-28 488
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-637 150	-208 595
Summa rörelsekostnader		-1 921 686	-1 503 365
Rörelseresultat		195 174	614 425
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175	2 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 136	-583 395
Summa finansiella poster		-494 961	-581 315
Resultat efter finansiella poster		-299 787	33 110
Resultat före skatt		-299 787	33 110
Årets resultat	7	-299 787	33 110



Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	51 559 179	52 158 704
Inventarier, verktyg och installationer	9	112 875	150 500
Summa materiella anläggningstillgångar		51 672 054	52 309 204

Summa anläggningstillgångar

51 672 054

52 309 204

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	10	469 271	729 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	81 740	107 657
Summa kortfristiga fordringar		551 011	836 791

Kassa och bank

Kassa och bank		39 092	39 072
Summa omsättningstillgångar		590 103	875 863

SUMMA TILLGÅNGAR

52 262 157

53 185 067

[Handwritten signatures]

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 447 000	12 447 000
Upplåtelseavgifter		17 999 000	17 999 000
Yttre reparationsfond		1 756 000	1 688 800
Summa bundet eget kapital		32 202 000	32 134 800
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		240 790	274 881
Årets resultat	13	-299 787	33 110
Summa ansamlad förlust		-58 997	307 991
Summa eget kapital		32 143 003	32 442 791
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	19 859 958	20 059 958
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	400 000
Leverantörsskulder		57 565	11 839
Skatteskulder		2 873	1 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 758	269 308
Summa kortfristiga skulder		259 196	682 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 262 157	53 185 067
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 2001.

Fastigheten är beskattad med hel avgift fr o m 2012.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 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 kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens fond för planenligt 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. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	64 560	64 560
Årsavgifter bostäder	2 052 060	2 052 060
Hysesbortfall ./.	0	810
Övriga ersättningar och intäkter	240	360
	2 116 860	2 117 790

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	115 153	106 720
	115 153	106 720

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	75 567	85 950
Besiktning / Serviceavtal	14 419	15 613
Yttre skötsel / Snöröjning	48 875	63 498
Fastighetsel	79 396	90 782
Uppvärmning	389 023	407 362
Vatten	47 692	42 779
Sophämtning	32 307	31 886
Fastighetsförsäkring	35 831	42 441
Avgälder, arrenden och avgifter	169 600	169 600
Kabel-TV / Internet	106 193	87 024
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	38 944	38 720
	1 037 847	1 075 655

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	4 268	6 809
Revisionsarvode	20 000	14 375
Förvaltningsarvode	60 332	58 724
Övriga externa tjänster/kostnader	9 285	4 000
	93 885	83 908

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	29 600	22 000
Sociala avgifter	8 051	6 488
	37 651	28 488

Ed
R. Dell
DR

Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-299 787	33 110
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	637 150	208 595
Gjorda amorteringar	-600 000	0
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-67 200	-67 200
	-329 837	174 505

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 350 000	54 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 350 000	54 350 000
Ingående avskrivningar	-2 191 296	-2 020 326
Årets avskrivningar	-599 525	-170 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 790 821	-2 191 296
Utgående redovisat värde	51 559 179	52 158 704
Taxeringsvärden byggnader	29 800 000	29 800 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	10 200 000
	40 000 000	40 000 000
Bokfört värde byggnader	51 559 179	52 158 704
Bokfört värde mark, tomträtt	0	0
	51 559 179	52 158 704

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 125	188 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 125	188 125
Ingående avskrivningar	-37 625	0
Årets avskrivningar	-37 625	-37 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 250	-37 625
Utgående redovisat värde	112 875	150 500

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	859	860
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	468 412	728 214
	469 271	729 074

[Handwritten signatures]

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 011	29 820
Förutbetald kabel-TV	12 140	11 996
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 589	65 841
	81 740	107 657

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep. fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 447 000	17 999 000	1 688 800	274 881	33 110
Disposition av föregående års resultat:			67 200	-34 091	-33 110
Årets resultat					-299 787
Belopp vid årets utgång	12 447 000	17 999 000	1 756 000	240 790	-299 787

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 67 200/0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 13 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-299 787	33 110
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	637 150	208 595
Likviditet från resultatet	337 363	241 705
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB) exkl ISS avräkningskonto	25 978	-16 421
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-23 123	-76 229
Likviditet från rörelsekapitalet	2 855	-92 650
Akkumulerad likviditet från rörelsen	340 218	149 055
Investeringar	0	-188 125
Amortering lån	-600 000	0
Likviditet från investeringar och lån	-600 000	-188 125
Årets kassaflöde	-259 782	-39 070
Likvida medel		
Kassa och bank	39 092	39 072
Avräkning ISS Facility Services AB	468 412	728 214
Likvida medel vid årets slut	507 504	767 286

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,99	2016-08-25	6 935 173	6 935 173
Swedbank Hypotek AB	1,599	Löpande/3mån	6 943 269	6 943 269
Swedbank Hypotek AB	1,645	Löpande/3mån	5 981 516	6 581 516
			19 859 958	20 459 958
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 859 958 kronor.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 000	22 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	6 912
Upplupna räntekostnader	71 775	31 133
Förskottsbetalda hyror och avgifter	15 041	125 279
Upplupna uppvärmningskostnader	43 188	39 592
Upplupna elavgifter	9 328	10 232
Upplupna renhållningsavgifter	0	1 161
Upplupna reparationer och underhåll	0	18 000
Beräknat arvode för revision	20 000	15 000
	198 758	269 309


Älvsjö 2015-04-25


Jennie Linond


David Lindenhäll


Dara Romcevic

Min revisionsberättelse har lämnats . 30 april 2015


Niclas Wärenfeldt
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årsta Park, org.nr. 769606-3085

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årsta Park 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.

Revisorns 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 revisionssed 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 Solna Majoren 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30/4 2015

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB