

**BRF ÅRSTA PARK**

**Org nr 769606-3085**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2003**

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i tre - fyra våningar med totalt 32 bostadsrätter.

#### 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

Den totala boytan är ca 2.688 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

### Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2001-05-09 tomträtten till fastigheten Spinnsidan 4 och 5 i Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år tom 2011-05-09 med en årlig kostnad på 202.400 kr.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer, i enlighet med föreningens stadgar, att ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll kommer att redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	<u>Ursprungligt</u> <u>lånebelopp</u>	<u>Ränte-</u> <u>sats</u>	<u>Utbetalt</u> <u>datum</u>	<u>Bundet</u> <u>till</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2003-12-31</u>	<u>Amortering</u> <u>år 2004</u>
AB Spintab lån 1	7.000.000	5,600%	01-12-03	06-12-03	6.989.769	5.942
AB Spintab lån 2	8.000.000	5,180%	01-10-12	04-10-12	7.988.307	6.791
AB Spintab lån 3	7.000.000	4,940%	01-10-12	03-10-12	0	0
AB Spintab lån 3	6.989.769	3,785%	03-10-12	04-01-15	6.989.769	6.000
Föreningssparbanken	1.865.000	4,590%	02-12-03	03-12-03	0	0
Föreningssparbanken	1.685.000	4,370%	03-12-03	05-12-05	1.640.000	120.000
					<b>23.607.845</b>	<b>138.733</b>

Lån nummer 3 i AB Spintab är villkorsändrad till en rörlig 3-månaders ränta f.n. 3,785%.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4 % fr.o.m. 2003-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 731 kr/kvm.  
Årsavgifterna höjdes med 3 % fr.o.m. 2004-01-01. Ny genomsnittlig årsavgift 753 kr/kvm.  
Parkeringsavgifterna höjdes fr.o.m. 2004-01-01 med 10 kr/mån och plats (3,8%).  
Föreningen har beslutat att from 2004-07-01 sänka avgiften för p-platser utan elstolpe till 190 kr/månad.

#### Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2001 och har deklarerats som färdigställd hos skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 2001. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. 2002-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2012 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt fn. 0,5%. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som kan påverka fastighetsskatten.

#### Räntebidrag

Föreningen har per 2002-01-03 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 5,46 %.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel på 30% av ett bestämt bidragsunderlag, 24.000.000 kr.

#### Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde under 2003 var 3.922.245 kr, vilket fördelas per lägenhet efter andelstal.

#### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med JM AB fram till 2003-12-31 till en kostnad av 54.250 kr (inkl. moms) per år. Ny ekonomisk förvaltare from 2004-01-01 är Ecuero, till en kostnad av 44.375 kr (inkl. moms) per år.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 50 (54) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har åtta (två) överlåtelser skett.

#### Samfällighet

Föreningens fastighet ingår i tre gemensamhetsanläggningar. Spinnsidan ga:1 avseende gemensamma angöringsytor tillsammans med fastigheterna Spinnsidan 1-3, föreningens andel är 32/224. Spinnsidan ga:2 avseende miljöstuga med tillhörande ytor tillsammans med fastigheterna Spinnsidan 1-3, föreningens andel är 32/200. Spinnsidan ga:3 avseende lektyta med tillhörande utrustning tillsammans med fastigheten Spinnsidan 3, föreningens andel är 16/100.

#### **Nya avtal**

För följande tjänster har avtal omförhandlats, nytecknats eller sagts upp under 2003:

#### Kabel-tv

Avtalet med com hem har förlängts, efter omförhandling på com hems initiativ orsakad av ny tekniska förutsättningar.

#### Hisservice

Nytt avtal med Wasa Hiss tecknades under hösten 2003. Tidigare har denna service utförts av hissleverantören KONE kostnadsfritt under garantitiden.

JM



#### Städning

Avtalet med KEAB Service sades upp till den 31 augusti 2003. Därefter har medlemmarna själva skött trappstädning enligt schema.

#### Snöröjning

För säsongen 2003/04 har vi tillsammans med Svenska Bostäder och bostadsrättsföreningarna Årstahöjden och Årstafältet, gemensamt handlat upp snöröjning för gemensamma ytor inom Östberghöjden. Snöröjningsentreprenör är SM Markttjänst.

#### Teknisk förvaltning

Avtalet med JM avseende teknisk förvaltning löpte ut den 30 september 2003, i samband med garantitidens utgång. I februari 2004 ingick föreningen avtal med Wahlings Installationservice om inspektion och underhåll (inkl jourverksamhet) för våra tekniska installationer (värme, vatten och ventilation). Övrig fastighetsskötsel utförs av våra portombud med hjälp av styrelse och medlemmar vid behov.

#### Trädgårdsskötsel

Avtalet med Niklassons gräv & trädgårdsanläggningar för säsongerna 2002 och 2003 har löpt ut. Föreningen undersöker nu intresset för trädgårdsarbete hos medlemmarna innan ny trädgårdsskötare upphandlas.

#### El

Nytt atal om elleverans har träffats med Telge Energi med början 2004-02-01. Nätavtal med Fortum kvarstår.

#### Grovsopor

Avtalet med SITA om hämtning av sorterade fraktioner för återvinning omförhandlades under juli 2003, av Lars Hagberg från JM. Med det gamla avtalet debiterades föreningen för varje hämtning. Det nya avtalet innebär en fast kvartalsavgift för hämtningen.

#### Medlemsskap

Styrelsen har under 2003 tecknat medlemskap med Fastighetsägarna Stockholm AB, i syfte att få tillgång till juridisk, ekonomisk och teknisk expertis. Medlemskapet medför även vissa rabatter på fastighetsrelaterade produkter och tjänster för föreningen och dess medlemmar.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Verksamhet under året som gått**

År 2003 var föreningens första verksamhetsår med enbart föreningsmedlemmar i styrelsen. Styrelsens arbete har varit fokuserat på föreningens ekonomi och byggnadstekniska frågor. Styrelsen har konsekvent arbetat för att sänka kostnaderna och de åtgärder som genomförts under 2003 och lett till ett positivt resultat, kommer att slå igenom fullt ut under 2004.

Garantibesiktning av föreningens fastigheter genomfördes i slutet av augusti 2003, två år efter färdigställande. Entreprenören JM har under hösten och vintern åtgärdat merparten av anmärkningarna. Efterbesiktning utfördes den 8 mars 2004.

Föreningen låssystem (alla cylindrar och nycklar) byttes ut under juni 2003, pga ett inbrott på JM:s fastighetsskötarkontor där nycklar till ett stort antal fastigheter, inklusive våra, stals. Detta föranledde inga kostnader för föreningen.

ht

### **Verksamhet under det kommande året**

Styrelsen har beslutat, med stöd av stadgarna, att fr.o.m. 2004-01-01 ta ut överlåtelseavgift vid försäljning av lägenhet. Överlåtelseavgiften är 2,5% av gällande prisbasbelopp, ca 1000 kr, och debiteras köparen. Med stöd av stadgarna kommer även en pantsättningsavgift att debiteras den som tar ut pant på sin lägenhet. Avgiften är 1%, ca 400 kr, av gällande prisbasbelopp.

Entreprenören JM:s arbete med att åtgärda alla anmärkningar från garantibesiktningen fortsätter under våren, då vädret är mer gynnsamt för bl.a. markarbeten och fasadrenovering av hus 3 och 4.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2003-04-14, och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Hallgren	Ledamot	Ordförande
Malin Picha	Ledamot	Vice ordförande
Linda Goulart	Ledamot	Sekreterare
Monica Sundgren	Ledamot	Kassör
Daniel Delsol	Ledamot	
Anders Bergstedt	Suppleant	
Hilmer Sundqvist	Suppleant	

Vid stämman avgick Robert Ström, Lars Hagberg och Natasa Kupres ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit nio (sju) st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelsen och portombuden har under året uppgått 6 000 kr (noll) exkl. arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i hus 3, Eldsbergagränd 2.

### **Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Ann-Christine Hägglund

Hans Bjelkberg      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### **Valberedning**

Natasa Kupres      Sammankallande  
Derrick Picha

### **Portombud**

Under året har föreningen även utsett följande portombud:

Daniel Delsol	Tvååkersgränd 1
Christopher Waldén, t.o.m. 2004-01-15	Tvååkersgränd 3
Jacob Liderfelt, fr.o.m. feb 2004	Tvååkersgränd 3
Rikard Nilsson	Eldsbergagränd 2
Anders Bergstedt	Eldsbergagränd 4

### **Föreningens stadgar**

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

ht



### Nyckeltal

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	20.074	20.147
Lån per kvm bostadsyta kr	8.782	8.856
Genomsnittlig skuldränta %	5,08	5,18
Fastighetens belåningsgrad %	43,8	43,9

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

### Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad förlust	-53 023
årets vinst	106 753
	<b>53 730</b>

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	67 200
i ny räkning överföres	-13 470
	<b>53 730</b>

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultaträkning, balansräkning finansieringsanalys med bokslutskommentarer.

tt

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>030101</b>	<b>020101</b>
		<b>-031231</b>	<b>-021231</b>
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter garage, p-platser		68 367	64 000
Årsavgifter bostäder		1 964 556	1 889 064
Övriga rörelseintäkter		48 050	0
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 080 973</b>	<b>1 953 064</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	1	- 146 773	- 131 965
Taxebundna kostnader	2	- 484 927	- 453 657
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		- 16 881	- 16 594
Tomträttsavgäld		- 202 400	- 202 428
Kabel-TV		- 24 640	- 23 936
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>- 875 621</b>	<b>- 828 580</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		- 9 106	- 2 688
Styrelsearvode och arvode till portombud		- 6 000	0
Revisionsarvode		- 21 250	- 21 245
Arvode för ekonomisk förvaltning		- 54 251	- 54 276
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>- 90 607</b>	<b>- 78 210</b>
Avskrivningar	3	- 196 887	- 195 268
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>917 858</b>	<b>851 006</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		1 457	8 171
Räntekostnader för fastighetslån		- 1 205 098	- 1 238 121
Avgår räntebidrag		392 536	393 120
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>- 811 105</b>	<b>- 836 830</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>106 753</b>	<b>14 177</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>106 753</b>	<b>14 177</b>

ttt

**BALANSRÄKNING**

NOT

031231

021231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

3

53 957 845

54 154 732

**Summa anläggningstillgångar**

**53 957 845**

**54 154 732**

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

802

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

175 968

537 607

**Summa kortfristiga fordringar**

**176 770**

**537 607**

Kassa och bank

Handkassa

2 000

2 000

Postgiro

203 706

145 410

Bank

327 965

207 798

**Summa kassa och bank**

**533 671**

**355 208**

**Summa omsättningstillgångar**

**710 441**

**892 815**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**54 668 286**

**55 047 547**

*hca*



## BALANSRÄKNING

NOT

031231

021231

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

5

##### Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

84 000

16 800

Inbetalda insatser

12 447 000

12 447 000

Upplåtelseavgifter

17 999 000

17 999 000

**Summa bundet eget kapital**

**30 530 000**

**30 462 800**

##### Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust

- 53 023

0

Årets resultat

106 753

14 177

Fond för rullstolsförråd

25 000

0

**Summa fritt eget kapital**

**78 730**

**14 177**

**Summa eget kapital**

**30 608 730**

**30 476 977**

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

23 469 112

23 607 845

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

138 733

196 887

Leverantörsskulder

70 024

172 828

Skuld JM AB

0

263 142

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

381 687

329 868

**Summa kortfristiga skulder**

**590 444**

**962 725**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**54 668 286**

**55 047 547**

*GA*

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

24 000 000

24 000 000

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

	030101	020101
<b>FINANSIERINGSANALYS</b>	031231	021231
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	106 753	14 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	196 887	195 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>303 640</b>	<b>209 444</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	360 837	- 393 786
Förändring av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av fastighetslån)	- 314 128	- 341 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>350 349</b>	<b>- 525 648</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 620 900
Förändring byggnadskreditiv	0	- 3 000 000
Förändring av fastighetslån	- 196 887	- 195 268
Fond för rullstolsförråd	25 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>- 171 887</b>	<b>- 1 574 368</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>178 462</b>	<b>- 2 100 016</b>
Likvida medel vid årets början	355 209	2 455 224
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>533 671</b>	<b>355 208</b>

6/15

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anpassning till nya rekommendationer

Fr.o.m. detta räkenskapsår tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Vid övergång till redovisning enligt BFNAR 2003:4 har föreningens fond för yttre underhåll omklassificerats från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

#### Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning sker i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Tomträttsavtal

Föreningens tomträttsavtal redovisas som operationellt leasingavtal.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

#### Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringsposter.

Som likvida medel klassificeras kassa- och bank tillgodohavanden.

## NOTER

### 1 Fastighetsskötsel

	2003	2002
Fastighetsskötsel	27 278	51 844
Städning	32 000	45 000
Hiss	12 254	2 610
Snöröjning	27 093	32 511
Trädgårdsskötsel	34 375	0
Övrigt	13 773	0
<b>2 Taxebundna kostnader</b>	<b>146 773</b>	<b>131 965</b>

45



	2003	2002
El	82 537	88 318
Uppvärmning	325 005	294 353
Vatten	53 389	53 218
Sophämtning	23 996	17 768
	<b>484 927</b>	<b>453 657</b>

### 3 Byggnader

	031231	021231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	54 350 000	54 350 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 350 000</b>	<b>54 350 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 195 268	0
Årets avskrivningar	- 196 887	- 195 268
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 392 155</b>	<b>- 195 268</b>
<b>Bokfört värde byggnad</b>	<b>53 957 845</b>	<b>54 154 732</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 600 000	26 128 000
Taxeringsvärden mark	4 922 000	4 660 000
	<b>32 522 000</b>	<b>30 788 000</b>

### 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	031231	021231
Försäkringspremie	9 799	11 982
Räntebidrag	102 648	465 120
Tomträttsavgäld	50 600	50 600
Kabel-TV	6 748	6 160
Fortum	0	2 875
Stockholm Vatten	5 277	0
Telia	896	870
	<b>175 968</b>	<b>537 607</b>

### 5 Eget kapital

	Inbetalda insatseruppl.	Inbetalda avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	12 447 000	17 999 000	16 800		14 177
Disposition av före- gående års resultat			67 200	- 53 023	- 14 177
Årets resultat					106 753
Belopp vid årets utgång	<b>12 447 000</b>	<b>17 999 000</b>	<b>84 000</b>	<b>- 53 023</b>	<b>106 753</b>

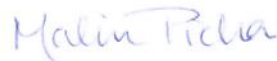
ft


**6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	031231	021231
Styrelse- och portombudsarvoden	- 6 000	0
Revisionsarvode	- 21 245	- 21 245
Utgiftsräntor	- 190 385	- 217 911
Hyror och avgifter	- 164 057	- 72 384
Övriga poster	0	- 18 329
	<b>- 381 687</b>	<b>- 329 869</b>

Stockholm 2004-  
Brf Årsta Park

  
Christer Hallgren  
Ordförande


  
Malin Picha  
Ledamot

  
Monica Sundgren  
Ledamot

  
Daniel Delsol  
Ledamot

  
Linda Goulart  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2004-04-15  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ann-Christine Hägglund  
Auktoriserad revisor