

Brf Årsta Park

769606-3085

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2004

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2004-04-28 bestått av:

Ordinarie	Malin Picha Linda Goulart Daniel Delsol Anders Bergstedt Ann-Britt Nilsson	Ordf. Sekreterare Kassör
Suppleanter	Thomas Brolin Dan Gustavsson	

Vid föreningsstämman 2004 avgick Christer Hallgren och Monica Sundgren som ordinarie ledamöter och Ann-Britt Nilsson och Anders Bergstedt valdes in.

Revisorer

Ordinarie	Leif Andersson	BoRevision i Sverige AB
Suppleant	Bernt Eriksson	BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Therése Bergstedt Anna Delsol	Sammanställande
----------------------------------	-----------------

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.

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 49 (50) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

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

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Wiab AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	-13 470
årets resultat	416 939
	403 469

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	67 200
i ny räkning överföres	336 269
	403 469

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys. *A*

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2001.

Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt är fastigheten helt befriad från fastighetsskatt på bostäder. Detta gäller under fem år. Från år 2007 blir fastigheten beskattad med halv skatt under ytterligare fem år. Fr.o.m 2012 blir fastigheten beskattad med hel skatt (fn. 0,5%).

Verksamhet under året som gått

År 2004 har de åtgärder som genomförts de senaste två åren för att förbättra föreningens ekonomi slagit fullt ut. Ett gynnsamt ränteläge, i kombination med eget arbete när det gäller snöskottning, gräsklippning, trappstädning med mera, har bidragit till föreningens goda resultat.

Föreningens hus på Eldsbergagränd fasadrenoverades under hösten 2004 av JM Fasad, som en del i åtgärderna efter garantibesiktningen. JM AB arbetar fortfarande med övriga besiktningensanmärkningar i lägenheterna, husen och den yttre miljön.

Under året investerade föreningen i trädgårdsutrustning och iordningställde ett trädgårdsförråd i hus 4 för de medlemmar som är intresserade av trädgårdsskötsel. Vår och höst arrangerades städdagar med god uppslutning.

Verksamhet under kommande år

År 2005 ska föreningen i första hand se till att alla kvarstående besiktningensanmärkningar åtgärdas av JM AB, även i den yttre miljön.

För övrigt kommer vi att fortsätta arbeta för en så god ekonomi som möjligt i föreningen. Inga hyreshöjningar planeras under året.

Vi hoppas även kunna utöka kontakterna och eventuellt hitta nya samarbetsområden med Brf Årstahöjden och Brf Årstafältet.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% fr.o.m 04-01-01.

Genomsnittlig avgift per 04-01-01 uppgår till 753 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2005=985:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2005=394:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Föreningens intäkter	1	2 098 391	2 080 973
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-31 976	-5 695
Driftkostnader	3	-784 273	-869 926
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-102 488	-90 607
Avskrivningar	5	-138 733	-196 887
Resultat före finansiella poster		1 040 922	917 858
Ränteintäkter	6	3 073	1 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-627 056	-812 562
Resultat efter finansiella poster		416 939	106 753
Årets resultat		416 939	106 753

Balansräkning	Not	2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	53 819 112	53 957 845
Summa anläggningstillgångar		53 819 112	53 957 845
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		802	802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 101	175 968
		76 903	176 770
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		249 454	374 821
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		771 562	158 850
		1 021 017	533 671
Summa omsättningstillgångar		1 097 920	710 441
Summa tillgångar		54 917 032	54 668 286

Balansräkning

	Not	2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		12 447 000	12 447 000
Upplåtelseavgifter	11	17 999 000	17 999 000
Yttre reparationsfond		151 200	84 000
Summa bundet eget kapital		30 597 200	30 530 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fond för rullstolsförråd		25 000	25 000
Balanserat resultat		-13 470	-53 023
Årets resultat		416 939	106 753
Summa fritt eget kapital		428 469	78 730
Summa eget kapital		31 025 669	30 608 730
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	23 336 540	23 469 112
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 164	70 024
Övriga skulder	13	132 572	138 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	371 087	381 687
Summa kortfristiga skulder		554 823	590 444
Summa eget kapital och skulder		54 917 032	54 668 286
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2004-01-01 -2004-12-31	2003-01-01 -2003-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		416 938	106 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	15	138 733	196 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		555 671	303 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		99 867	360 837
Förändring av kortfristiga skulder	16	-29 460	-314 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		626 078	350 350
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	17	-138 733	-196 887
Förändring eget kapital		0	25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-138 733	-171 887
Årets kassaflöde		487 345	178 463
Likvida medel vid årets början	18		
Likvida medel vid årets början		533 671	355 208
Likvida medel vid årets slut	18	1 021 016	533 671

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Reservering till föreningen fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är stämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2004-12-31	2003-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter p-platser	67 190	68 367
Hysesbortfall ./.	-540	0
Årsavgifter bostäder	2 023 632	1 964 556
Övriga ersättningar/intäkter	50	48 050
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 059	0
	2 098 391	2 080 973
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	31 976	5 695
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	0	59 278
Trädgårdsskötsel	0	34 375
Hisskostnader	23 143	12 254
Yttre renhållning och snöröjning	3 780	27 093
Fastighetsel	67 164	82 537
Uppvärmning	341 032	325 005
Vatten	53 478	53 389
Sophämtning	18 636	23 996
Fastighetsförsäkringar	15 188	16 881
Självrisk/rep. försäkringsskador	7 800	0
Avgälder, arrenden	202 400	202 400
Kabel-TV	29 533	24 640
Övriga driftskostnader	22 119	8 078
	784 273	869 926

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	25 752	9 106
Styrelse och portombudsarvode	8 985	6 000
Revisionsarvode	21 875	21 250
Förvaltningsarvode	45 876	54 251
	102 488	90 607

5 Avskrivningar

Byggnad	138 733	196 887
---------	---------	---------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 138.733 kronor, vilket motsvarar på året gjorda amorteringar på ursprungliga lån.

6 Ränteintäkter

Ränteintäkter	3 073	1 457
---------------	-------	-------

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 020 176	1 205 098
Avgår räntebidrag ./.	-393 120	-392 536
	627 056	812 562

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	54 350 000	54 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	54 350 000	54 350 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-392 155	-195 268
Årets avskrivningar enligt plan	-138 733	-196 887
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-530 888	-392 155

Utgående bokfört värde

53 819 112 **53 957 845**

Taxeringsvärden byggnader

22 600 000 27 600 000

Taxeringsvärden mark

7 220 000 4 922 000

29 820 000 **32 522 000**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	10 778	9 799
Upplupna räntebidrag	4 368	102 648
Förutbetald kabel-tv	8 303	6 748
Förutbetalda vattenavgifter	0	5 277
Övriga interimfordringar	52 652	51 496
	76 101	175 968

10 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 447 000	17 999 000	109 000	-53 023	106 753
Disposition av föregående års resultat			67 200	39 553	-106 753
Årets resultat					416 939
Belopp vid årets utgång	12 447 000	17 999 000	176 200	-13 470	416 939

I Fonder ingår yttre reparationsfonden 151.200 kronor och fonden för rullstolsförråd 25.000 kronor.

11 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

12 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

AB Spintab - rörlig	6 983 769	6 989 769
AB Spintab - rörlig	7 981 516	7 988 307
AB Spintab - 5,6% - 2006-12-08	6 983 827	6 989 769
Föreningssparbanken - 4,37% - 2005-12-05	1 520 000	1 640 000
Avgår kortfristig del ./.	-132 572	-138 733
	23 336 540	23 469 112

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 30 % på ett bidragsunderlag som är 24.000.000 kronor, multiplicerat med en subventionsränta på 5,46 % som gäller t.o.m. 06-06-26. Subventionsräntan ändras vart femte år.

13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	132 572	138 733
----------------------------------	---------	---------

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	8 991	6 000
Upplupna utgiftsräntor	115 676	190 385
Förutbetalda hyror och avgifter	178 853	164 057
Beräknat arvode för revision	21 245	21 245
Upplupen uppvärmning	34 395	0
Upplupna elavgifter	3 392	0
Upplupna reparationer/underhåll	8 535	0
	371 087	381 687

15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	138 733	196 887
---------------	---------	---------

16 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

17 Långfristiga skulder

Amortering av lån	-138 733	-196 887
-------------------	----------	----------

18 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank	249 454	374 821
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	771 562	158 850
	1 021 016	533 671

Älvsjö den 2005-02-25


Malin Picha


Linda Goulart


Daniel Delsol


Anders Bergstedt


Ann-Britt Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits *2 mars 2005*


Leif Andersson
Revisor

Stockholm 17 maj 2005

Styrelsen i Brf Årsta Park

Efter avslutad revision för verksamhetsåret 2004 vill jag framföra följande synpunkter.

Enligt 4 kap 4 § Årsredovisningslagen skall anläggningstillgångar (ex.vis byggnader) med begränsad ekonomisk livslängd skrivas av systematiskt över denna livslängd. Kostnaden för användningen belastar därmed verksamhetens resultat i takt med att tillgången används och förbrukas. I lagen anges ej avskrivningsmetod. Att tillämpa en avskrivningsmetod där amorteringarna på fastighetslånen ligger till grund för de årliga avskrivningarna är dock inte förenligt med god redovisningssed. I praxis används för byggnader främst en linjär avskrivningsmetod som innebär ett fast årligt avskrivningsbelopp över nyttjandetiden. Det förekommer dock även att byggnader skrivs av enligt en progressiv metod som innebär att avskrivningsbeloppen ökar över nyttjandetiden. Räntesatsen (annuiteten) bestäms då utifrån en långsiktig bedömning av inflationstakt och real och nominell ränta.

Brf Årsta Park tillämpar idag en avskrivningsplan som motsvarar amorteringarna på föreningens fastighetslån. Med anledning av ovan nämnda vill vi rekommendera styrelsen att utifrån en bedömning av den ekonomiska livslängden fastställa en lämplig avskrivningsplan för byggnaderna som kan användas fr o m innevarande verksamhetsår. Detta kan göras i samråd med ISS. Den ändrade avskrivningsprincipen måste sedan framgå av not i nästa årsredovisning.

I föreningens balansräkning finns en s k Rullstolsfond på 25.000 kr. Beloppet bör överföras till balanserat resultat då vare sig stadgar eller lagstiftning tillåter dylika fonder.

Löpande attestering av föreningens fakturor sker av er kassör. I det fall annan person än ordföranden attesterar föreningens fakturor måste detta beslutas av styrelsen. Lämpligen fattar ni sådana beslut i samband med det konstituerande styrelsemötet. Även beslut om firmateckningsrätt saknas vilket ni även bör ha med som en särskild punkt vid detta möte.

När överlåtelse sker måste föreningen godkänna de nya medlemmarna i föreningen. Detta ska även tydligt framgå av protokollen. Först i och med detta formella godkännande övergår det fulla ansvaret för betalning av årsavgifter mm till den nya lägenhetsinnehavaren.

I övrigt är min samlade bild av er förening och styrelsens förvaltning av den mycket positiv. Vill även ge en eloge för ett utsökt väldokumenterat bokslut.

Med vänlig hälsning

Leif Andersson