

Brf Årsta Park

769606-3085

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2005

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2005-04-13 bestått av:

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

Vid föreningsstämman 2005 avgick Linda Goulart och Daniel Delsol som ordinarie ledamöter och Thomas Brolin och Dan Gustavsson valdes in.

Revisorer

Ordinarie	Leif Andersson	BoRevision i Sverige AB
-----------	----------------	-------------------------

Valberedning

Therése Bergstedt	Sammanställande
Anna Delsol	

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 *27*

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 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. Under perioden hyrdes inga lägenheter ut i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 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.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 0 (0) per den 31 december 2005.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2005-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar (+) och skulder (-) från balansräkningen per 2004-12-31. Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	361 269
årets resultat	375 565
	736 834
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	67 200
i ny räkning överföres	669 634
	736 834

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys. 21

Fastighetsskatt och inkomstskatt

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%).

Beräkning av eventuell inkomstskatt görs utifrån en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster samt tomträttsavgäld. Det taxerade underskottet från föregående år avräknas och om underlaget blir positivt sker beskattning med 28%.

Delårsrapport

I enlighet med BFN's anvisningar har en delårsrapport upprättats per den 31 augusti 2005 och skickats till Bolagsverket.

Verksamhet under året som gått

Det gynnsamma ränteläget under 2004 och 2005, i kombination med eget arbete när det gäller snöskottning, gräsklippning, trappstädning med mera, har bidragit till föreningens goda resultat. För att detta skulle komma medlemmarna till del på ett konkret sätt, beslutade föreningen sänka årsavgifterna med 3 procent per den 1 juli 2005. Dessutom användes 200.000 kronor av föregående års överskott till en engångsamortering på ett av föreningens banklån.

Ett möte ägde rum med Brf Årstahöjden och Brf Årstafältet, där gemensamma angelägenheter för Östbergahöjdens bostadsrättsföreningar diskuterades. Snöröjningen är sedan tidigare en gemensam fråga, och fler verksamheter kan komma att samordnas, allt för att spara tid och pengar.

Vår och höst arrangerades traditionsenligt städdagar med korvgrillning, trevligt umgänge och god uppslutning. Trädgårdsegagemanget hos medlemmarna tog också fart under året som gått, med fler planterade buskar och lökar.

Verksamhet under året som kommer

Föreningen kommer att fortsätta arbeta för en så god ekonomi som möjligt, även under kommande år. Inga avgiftshöjningar eller avgiftssänkningar planeras under 2006, däremot diskuteras ytterligare en engångsamortering.

Likaså den goda kontakten och gemenskapen grannar emellan hoppas vi fortsätta odla, med olika former av samarbeten och trevliga aktiviteter även under kommande år.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 3% fr.o.m 05-07-01.

Genomsnittlig avgift per 06-01-01 uppgår till 730 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2006=993:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2006=397:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
Föreningens intäkter	1	2 069 661	2 098 391
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-65 655	-31 976
Driftskostnader	3	-777 232	-784 273
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-117 793	-102 488
Avskrivningar	5	-269 095	-138 733
Resultat före finansiella poster		839 886	1 040 922
Ränteintäkter	6	3 137	3 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-411 989	-627 056
Resultat efter finansiella poster		431 034	416 939
Statlig skatt		-55 469	0
Årets resultat		375 565	416 939

Balansräkning

	Not	2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	53 550 017	53 819 112
Summa anläggningstillgångar		53 550 017	53 819 112
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		802	802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 145	76 101
		80 947	76 903
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		251 965	249 454
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 082 565	771 562
		1 334 530	1 021 017
Summa omsättningstillgångar		1 415 477	1 097 920
Summa tillgångar		54 965 494	54 917 032

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
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		218 400	151 200
Summa bundet eget kapital		30 664 400	30 597 200
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fond för rullstolsförråd		0	25 000
Balanserat resultat		361 269	-13 470
Årets resultat		375 565	416 939
Summa fritt eget kapital		736 833	428 469
Summa eget kapital		31 401 233	31 025 669
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	23 003 272	23 336 540
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 280	51 164
Skatteskulder		55 469	0
Övriga skulder	13	133 268	132 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	365 972	371 087
Summa kortfristiga skulder		560 989	554 823
Summa eget kapital och skulder		54 965 494	54 917 032
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		431 032	416 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	15	213 626	138 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		644 658	555 671
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 044	99 867
Förändring av kortfristiga skulder	16	5 470	-29 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten		646 084	626 078
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	17	-332 572	-138 733
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-332 572	-138 733
Årets kassaflöde		313 512	487 345
Likvida medel vid årets början	18		
Likvida medel vid årets början		1 021 017	533 671
Likvida medel vid årets slut	18	1 334 529	1 021 016

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Avskrivning på byggnaden har ändrats från amortering till 0,5% på byggnadens restvärde per 04-12-31.

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 föreningens 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

	2005-12-31	2004-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter p-platser	63 920	67 190
Hysesbortfall ./.	0	-540
Årsavgifter bostäder	1 993 236	2 023 632
Övriga ersättningar/intäkter	100	50
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 405	8 059
	2 069 661	2 098 391
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	38 959	31 976
Underhåll planteringar	26 696	0
	65 655	31 976
3 Driftskostnader		
Hisskostnader	27 756	23 143
Yttre renhållning och snöröjning	0	3 780
Fastighetsel	75 406	67 164
Uppvärmning	342 273	341 032
Vatten	54 308	53 478
Sophämtning	18 629	18 636
Fastighetsförsäkringar	16 527	15 188
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	7 800
Avgälder, arrenden	202 400	202 400
Kabel-TV	33 212	29 533
Övriga driftskostnader	6 721	22 119
	777 232	784 273

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	30 163	25 752
Styrelse och portombudsarvode	24 001	8 985
Revisionsarvode	4 380	21 875
Sociala avgifter	6 820	0
Förvaltningsarvode	47 652	45 876
Övriga externa tjänster	4 777	0
	117 793	102 488

5 Avskrivningar

Byggnad	269 095	138 733
---------	---------	---------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 269.095 kronor, vilket motsvarar 0,5% på byggnadens restvärde per 04-12-31.

6 Ränteintäkter

Ränteintäkter	3 137	3 073
---------------	-------	-------

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	805 109	1 020 176
Avgår räntebidrag ./.	-393 120	-393 120
	411 989	627 056

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-530 888	-392 155
Årets avskrivningar enligt plan	-269 095	-138 733
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-799 983	-530 888

Utgående bokfört värde

	53 550 017	53 819 112
Taxeringsvärden byggnader	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärden mark	7 220 000	7 220 000
	29 820 000	29 820 000

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	11 497	10 778
Upplupna räntebidrag	4 368	4 368
Förutbetald kabel-tv	9 023	8 303
Övriga interimfordringar	55 257	52 652
	80 145	76 101

10 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 447 000	17 999 000	176 200	-13 470	416 939
Rullstolsfonden			-25 000	25 000	
Disposition av föregående års resultat			67 200	349 739	-416 939
Årets resultat					375 565
Belopp vid årets utgång	12 447 000	17 999 000	218 400	361 269	375 565

Fonden för Rullstolsförråd 25.000 kronor har överförs till balanserat resultat.

11 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

AB Spintab - rörlig	6 977 769	6 983 769
AB Spintab - rörlig	7 781 516	7 981 516
AB Spintab - 5,6% - 2006-12-08	6 977 255	6 983 827
Föreningssparbanken - rörlig	1 400 000	1 520 000
Avgår kortfristig del ./.	-133 268	-132 572
	23 003 272	23 336 540

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	133 268	132 572
----------------------------------	---------	---------

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	25 000	8 991
Upplupna sociala avgifter	6 820	0
Upplupna utgiftsräntor	92 395	115 676
Förutbetalda hyror och avgifter	173 821	178 853
Beräknat arvode för revision	15 000	21 245
Upplupna va-avgifter	2 335	0
Upplupen uppvärmning	41 128	34 395
Upplupna elavgifter	4 870	3 392
Upplupen renhållning	3 128	0
Upplupna reparationer/underhåll	1 475	8 535
	365 972	371 087

15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	269 095	138 733
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-55 469	0
	213 626	138 733

16 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

17 Långfristiga skulder

Amortering av lån	-332 572	-138 733
-------------------	----------	----------

18 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank	251 965	249 454
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	1 082 565	771 562
	1 334 530	1 021 016

Älvsjö den 2006-03-02


Malin Picha


Dan Gustavsson


Thomas Brolin


Anders Bergstedt


Ann-Britt Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

8 MARS 2006


Leif Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Park

Org.nr 769606-3085

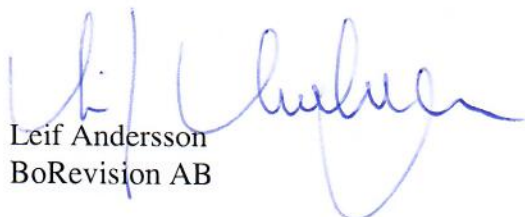
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Årsta Park för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 mars 2006



Leif Andersson
BoRevision AB