

# Brf Årsta Park

769606-3085

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2006

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2006-04-26 bestått av:

Ordinarie	Dan Gustavsson	Ordf.
	Annika Magnusson	Sekreterare
	Thomas Brolin	
	Anders Bergstedt	
	Ann-Britt Nilsson	Kassör
Suppleanter	Barbro Rolf	
	Sofie Lidbeck	
	Dara Romcevic	

Vid föreningsstämman 2006 avgick Malin Picha som ordinarie ledamot och Annika Magnusson valdes in.

### Revisorer

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

### Valberedning

Therése Bergstedt  
Tarja Husak

### 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.

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 *4*

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 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.

### 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 451.216 (0) kronor per den 31 december 2006.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från fastighetens taxeringsvärde vid beskattningsårets utgång (2006-12-31). Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl. fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, från balansräkningen per 2005-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	669 633
årets resultat	322 593
	<b>992 226</b>

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	67 200
i ny räkning överföres	925 026
	<b>992 226</b>

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

### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 2001.

Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt är fastigheten helt befriad från fastighetsskatt på bostäder. Från år 2007 blir fastigheten beskattad med halv skatt under fem år. Fr.o.m 2012 blir fastigheten beskattad med hel skatt (fn. 0,4%).

För inkomståren 2007-2008 fryses underlaget för fastighetsskatten och blir högst detsamma som för inkomståret 2006.

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

Från och med inkomståret 2007 slopas schablonintäktsberäkningen.

### **Delårsrapport**

I enlighet med BFN's anvisningar har en delårsrapport upprättats per den 31 augusti 2006 och skickats till Bolagsverket.

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

Ränteläget under 2006, i kombination med eget arbete när det gäller snöskottning, gräsklippning, trappstädning med mera, har bidragit till föreningens goda resultat. Detta har resulterat i att två extra amorteringar på vardera 250.000 kronor har gjorts på föreningens fastighetslån.

Två möten 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. Trädgårdsengagemanget 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. Under 2007 kommer det att ske ytterligare en extra amortering på föreningens fastighetslån med 250.000 kronor enligt beslut.

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 har varit oförändrade under räkenskapsåret. Genomsnittlig avgift per 07-01-01 uppgår till 730 kr/kvm.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2007=1.008:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2007=403:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. *24*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	2 040 799	2 069 661
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-40 235	-65 655
Driftskostnader	3	-797 389	-777 232
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-112 728	-117 793
Avskrivningar	5	-269 095	-269 095
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>821 352</b>	<b>839 886</b>
Ränteintäkter	6	8 579	3 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-432 111	-411 989
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>397 820</b>	<b>431 034</b>
Statlig skatt		-75 227	-55 469
<b>Årets resultat</b>		<b>322 593</b>	<b>375 565</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	53 280 922	53 550 017
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 280 922</b>	<b>53 550 017</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar		802	802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 498	80 145
		<b>81 300</b>	<b>80 947</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		263 608	251 965
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		995 298	1 082 565
		<b>1 258 906</b>	<b>1 334 530</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 340 206</b>	<b>1 415 477</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>54 621 128</b>	<b>54 965 494</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		12 447 000	12 447 000
Upplåtelseavgifter	11	17 999 000	17 999 000
Yttre reparationsfond		285 600	218 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 731 600</b>	<b>30 664 400</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		669 633	361 269
Årets resultat		322 593	375 565
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>992 226</b>	<b>736 833</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 723 826</b>	<b>31 401 233</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	22 117 734	23 003 272
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		55 079	6 280
Skatteskulder		44 897	55 469
Övriga skulder	13	384 038	133 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	295 554	365 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>779 568</b>	<b>560 989</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>54 621 128</b>	<b>54 965 494</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga <i>A</i>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		397 820	431 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	15	193 868	213 626
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>591 688</b>	<b>644 658</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-353	-4 044
Förändring av kortfristiga skulder	16	-32 191	5 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>559 144</b>	<b>646 084</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	17	-634 768	-332 572
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-634 768</b>	<b>-332 572</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-75 624</b>	<b>313 512</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	18		
Likvida medel vid årets början		1 334 530	1 021 017
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	<b>1 258 906</b>	<b>1 334 529</b>



## 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.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

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

	2006-12-31	2005-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Hysesintäkter p-platser	64 560	63 920
Årsavgifter bostäder	1 962 840	1 993 236
Övriga ersättningar/intäkter	150	100
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 249	12 405
	<b>2 040 799</b>	<b>2 069 661</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	19 325	38 959
Underhåll planteringar	20 910	26 696
	<b>40 235</b>	<b>65 655</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Fast.skötsel/städning entreprenad	15 625	0
Hisskostnader	30 079	27 756
Yttre renhållning och snöröjning	7 435	0
Fastighetsel	78 711	75 406
Uppvärmning	343 239	342 273
Vatten	32 900	54 308
Sophämtning	18 419	18 629
Fastighetsförsäkringar	17 897	16 527
Självrisk/rep. försäkringsskador	7 900	0
Avgälder, arrenden	202 400	202 400
Kabel-TV	36 092	33 212
Övriga driftskostnader	6 691	6 721
	<b>797 388</b>	<b>777 232</b>

Vattenkostnaderna är lägre pga en retroaktiv sänkning fr.o.m 2005.

#### 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	23 062	30 163
Styrelse och portombudsarvode	19 000	24 001
Revisionsarvode	10 875	4 380
Sociala avgifter	5 590	6 820
Förvaltningsarvode	49 424	47 652
Övriga externa tjänster	4 777	4 777
	<b>112 728</b>	<b>117 793</b>

#### 5 Avskrivningar

Byggnad	269 095	269 095
---------	---------	---------

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	8 579	3 137
---------------	-------	-------

#### 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	825 231	805 109
Avgår räntebidrag ./.	-393 120	-393 120
	<b>432 111</b>	<b>411 989</b>

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 till 2007-01-03. Räntebidraget avvecklas fr.o.m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

#### 8 Byggnader

##### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	54 350 000	54 350 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 350 000</b>	<b>54 350 000</b>

##### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-799 983	-530 888
Årets avskrivningar enligt plan	-269 095	-269 095
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 069 078</b>	<b>-799 983</b>

##### Utgående bokfört värde

	<b>53 280 922</b>	<b>53 550 017</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärden mark	7 220 000	7 220 000
	<b>29 820 000</b>	<b>29 820 000</b>

#### 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	12 800	11 497
Upplupna räntebidrag	4 368	4 368
Förutbetald kabel-tv	9 474	9 023
Övriga interimfordringar	53 856	55 257
	<b>80 498</b>	<b>80 145</b>

### 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	218 400	361 269	375 565
Disposition av föregående års resultat			67 200	308 364	-375 565
Årets resultat					322 593
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 447 000</b>	<b>17 999 000</b>	<b>285 600</b>	<b>669 633</b>	<b>322 593</b>

### 11 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

### 12 Fastighetslån

#### Långivare - räntesats - ränteändring

AB Spintab - 4,07% - 2011-06-22	6 970 269	6 977 769
AB Spintab - rörlig	7 781 516	7 781 516
AB Spintab - 4,0% - 2010-09-24	6 969 987	6 977 255
Föreningssparbanken - rörlig	780 000	1 400 000
Avgår kortfristig del ./.	-384 038	-133 268
	<b>22 117 734</b>	<b>23 003 272</b>

### 13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	384 038	133 268
----------------------------------	---------	---------

### 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	20 000	25 000
Upplupna sociala avgifter	5 984	6 820
Upplupna utgiftsräntor	73 741	92 395
Förutbetalda hyror och avgifter	126 844	173 821
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna va-avgifter	0	2 335
Upplupen uppvärmning	38 325	41 128
Upplupna elavgifter	8 014	4 870
Upplupen renhållning	0	3 128
Upplupna reparationer/underhåll	5 921	1 475
Upplupna övriga kostnader	1 725	0
	<b>295 554</b>	<b>365 972</b>

### 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	269 095	269 095
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-75 227	-55 469
	<b>193 868</b>	<b>213 626</b>

### 16 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

### 17 Långfristiga skulder

Amortering av lån -634 768 -332 572

### 18 Likvida medel

#### Likvida medel

Kassa och bank	263 608	251 965
Avräkning ISS Ekonomiförvaltning AB	995 298	1 082 565
	<b>1 258 906</b>	<b>1 334 530</b>

Älvsjö den 2007-02-13



Annika Magnusson



Dan Gustavsson



Thomas Brolin



Anders Bergstedt



Ann-Britt Nilsson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2 mars 2007



Leif Andersson  
Revisor

Stockholm 11 juni 2007

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Årsta Park

Efter avslutad revision för verksamhetsåret 2006 vill jag framföra följande synpunkter.

I maj 2005 tillskrev jag styrelsen betr. behovet av att låta upprätta en ny avskrivningsplan. Orsaken därtill var att den tidigare avskrivningsplanen grundade sig på amorteringarna på föreningens fastighetslån vilket inte var en lämplig avskrivningsmetod. Styrelsen lät med anledning av min skrivelse även upprätta en ny avskrivningsplan vilken är rak med årliga avskrivningar med 0,5%. Jag finner dock en avskrivningslängd på 200 år som allt för lång och vill därför rekommendera styrelsen att överväga en i tiden kortare avskrivningsplan. Om ni är intresserade så kan jag översända er ett exempel på en acceptabel plan av progressiv karaktär, d v s där avskrivningsbeloppen ökar under avskrivningstiden. Er ekonom Carola Eriksson vid ISS kan även vara er behjälplig med att låta upprätta en ny mer realistisk avskrivningsplan.

I enlighet med föreningens stadgar reserveras 67.200 kr motsvarande 25 kr per kvm lägenhetsyta till fonden för yttre underhåll. Även om byggnaderna är relativt nya så uppkommer ett latent underhållsbehov genom det dagliga slitaget vilket kommer att belasta framtida medlemmar i det fall inte tillräckliga reserveringar för yttre underhåll sker. Av denna anledning vill jag rekommendera styrelsen att låta upprätta en underhållsplan för föreningens hus som är anpassad efter era förhållanden. Därmed uppnår ni över åren en jämn o rättvis fördelning av kostnaderna för yttre underhåll.

Med vänlig hälsning

  
Leif Andersson