

Brf Årsta Park

769606-3085

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2007

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-04-24 bestått av:

Ordinarie	Dan Gustavsson	Ordf.
	Annika Kitti	Sekreterare
	Dara Romcevic	V.Ordf.
	Joanna Åhman	
	Ann-Britt Nilsson	Kassör

Suppleanter	Marie Wiklund
	Berit Keijser

Vid föreningsstämman 2007 avgick Thomas Brolin och Anders Bergstedt som ordinarie ledamöter och Dara Romcevic och Joanna Åhman valdes in.

Revisorer

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

Valberedning

Malin Picha
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

ms

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 bostadsrättsinnehavaren 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 51 (49) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 st 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.

Lägenhetsförteckningen hanteras 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 vinstdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfonden.

Förmögenhetsvärde

Föreningens totala förmögenhetsvärde är 1 042 904 (451 216) kronor per den 31 december 2007.

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt. Till detta läggs föreningens tillgångar, exkl fastighetens bokförda värde, med avdrag för föreningens skulder, från balansräkningen per 2006-12-31.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007, dock kvarstår föreningens kontrolluppgiftskyldighet till Skatteverket, varför kontrolluppgifter har lämnats.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2001.

Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt är fastigheten beskattad med halv skatt. Fr.o.m 2012 blir fastigheten beskattad med hel skatt (fn. 0,4%).

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trots ränteläget under 2007, 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 Årsta Backe, 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen kommer att fortsätta arbeta för en så god ekonomi som möjligt, även under kommande år.

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 höjdes med 3% fr.o.m 07-10-01.

Genomsnittlig avgift per 08-01-01 uppgår till 752 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008=1.025:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008=410:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	925 026
årets resultat	141 590
	1 066 616

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	67 200
i ny räkning överföres	999 416
	1 066 616

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

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Föreningens intäkter	1	2 057 164	2 040 799
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-34 195	-40 235
Driftskostnader	3	-861 954	-797 389
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-126 114	-112 728
Avskrivningar	5	-150 043	-269 095
Resultat före finansiella poster		884 858	821 352
Ränteintäkter	6	13 933	8 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-753 300	-432 111
Resultat efter finansiella poster		145 491	397 820
Statlig skatt		-3 901	-75 227
Årets resultat		141 590	322 593

Balansräkning

Not

2007-12-31

2006-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

8

53 130 879

53 280 922

Summa anläggningstillgångar

53 130 879

53 280 922

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar

802

802

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

112 985

80 498

113 787

81 300

Kassa och bank

Kassa och bank

270 699

263 608

Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB

580 766

995 298

851 466

1 258 906

Summa omsättningstillgångar

965 252

1 340 206

Summa tillgångar

54 096 131

54 621 128

MA

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
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		352 800	285 600
Summa bundet eget kapital		30 798 800	30 731 600
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		925 026	669 633
Årets resultat		141 590	322 593
Summa fritt eget kapital		1 066 616	992 226
Summa eget kapital		31 865 416	31 723 826
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	21 732 844	22 117 734
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 839	55 079
Skatteskulder		6 900	44 897
Övriga skulder	13	134 890	384 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	345 242	295 554
Summa kortfristiga skulder		497 871	779 568
Summa eget kapital och skulder		54 096 131	54 621 128
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

47

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning på byggnader har ändrats från 0,5% på byggnadens restvärdet per 041231 till en 100-årig progressivplan på byggnadens restvärdet per 061231.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Detta är i enlighet med föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2007-12-31	2006-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter p-platser	64 560	64 560
Årsavgifter bostäder	1 977 576	1 962 840
Övriga ersättningar/intäkter	150	150
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 878	13 249
	2 057 164	2 040 799
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	29 410	19 325
Underhåll planteringar	4 785	20 910
	34 195	40 235

14

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	0	15 625
Obligatorisk ventilations kontroll	15 000	0
Hisskostnader	21 701	30 079
Yttre renhållning och snöröjning	0	7 435
Fastighetsel	74 902	78 711
Uppvärmning	352 313	343 239
Vatten	47 551	32 900
Sophämtning	23 392	18 419
Fastighetsförsäkringar	19 199	17 897
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	7 900
Avgälder, arrenden	202 400	202 400
Kabel-TV	37 896	36 092
Fastighetsskatt	59 640	0
Övriga driftskostnader	7 959	6 691
	861 953	797 388

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	23 052	23 062
Styrelse och portombudsarvode	28 000	19 000
Revisionsarvode	11 250	10 875
Sociala avgifter	8 411	5 590
Förvaltningsarvode	50 624	49 424
Övriga externa tjänster	4 777	4 777
	126 114	112 728

5 Avskrivningar

Byggnad	150 043	269 095
---------	---------	---------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 150 043 kr enligt en 100-årig progressivplan.

6 Ränteintäkter

Ränteintäkter	13 933	8 579
---------------	--------	-------

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	887 155	825 231
Avgår räntebidrag ./.	-133 855	-393 120
	753 300	432 111

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 14% på ett bidragsunderlag som är 22 800 000 kronor, multiplicerat med en subventionsränta på 4,07%. 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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 350 000	54 350 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 069 078	-799 983
Årets avskrivningar enligt plan	-150 043	-269 095
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 219 121	-1 069 078

Utgående bokfört värde	53 130 879	53 280 922
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	28 600 000	22 600 000
Taxeringsvärden mark	7 220 000	7 220 000
	35 820 000	29 820 000

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	12 799	12 800
Upplupna räntebidrag	33 922	4 368
Förutbetald kabel-tv	9 948	9 474
Övriga interimfordringar	56 316	53 856
	112 985	80 498

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	285 600	669 633	322 593
Disposition av föregående års resultat			67 200	255 393	-322 593
Årets resultat					141 590
Belopp vid årets utgång	12 447 000	17 999 000	352 800	925 026	141 590

11 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank Hypotek AB - 4,07% - 2011-06-22	6 964 269	6 970 269
Swedbank Hypotek AB - rörlig	7 281 516	7 781 516
Swedbank Hypotek AB - 4,0% - 2010-09-24	6 961 949	6 969 987
Swedbank Hypotek AB - rörlig	660 000	780 000
Avgår kortfristig del ./.	-134 890	-384 038
	21 732 844	22 117 734

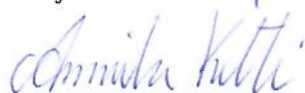
13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	134 890	384 038
----------------------------------	---------	---------

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	24 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	7 780	5 984
Upplupna utgiftsräntor	91 247	73 741
Förutbetalda hyror och avgifter	152 621	126 844
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna va-avgifter	7 671	0
Upplupen uppvärmning	37 720	38 325
Upplupna elavgifter	8 292	8 014
Upplupen renhållning	911	0
Upplupna reparationer/underhåll	0	5 921
Upplupna övriga kostnader	0	1 725
	345 242	295 554

Älvsjö den 2008-



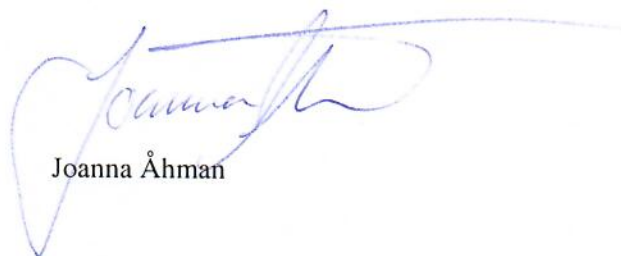
Annika Kitti



Dan Gustavsson



Dara Romcevic



Joanna Åhman



Ann-Britt Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits *31 mars 2008*



Leif Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Park

Org.nr 769606-3085

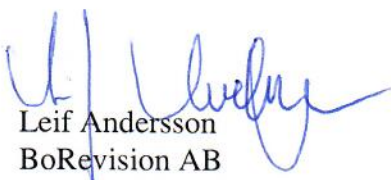
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Årsta Park för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 31 mars 2008


Leif Andersson
BoRevision AB