

Brf Årsta Park

769606-3085

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2008-04-21 bestått av:

Ordinarie	Dan Gustavsson	Ordf.
	Annika Kitt	Sekreterare
	Joanna Åhman	V.Ordf.
	Ann-Britt Nilsson	Kassör
	Marie Wiklund	

Suppleanter	Berit Keijser
	Hans Bister

Vid föreningsstämman 2008 avgick Dara Romcevic som ordinarie ledamot och Marie Wiklund valdes in.

Revisorer

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

Suppleant	BoRevision i Sverige AB
-----------	-------------------------

Valberedning

Malin Picha
Tarja Husak

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 51 (51) 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.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

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.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2001.

Fastigheten är beskattad med halv skatt t.o.m. 2011, därefter med hel skatt/avgift.

Från inkomståret 2008 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

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

Genom att föreningens medlemmar själva har stått för del av snöskottning, all gräsklippning och trappstädning och andra praktiska sysslor, har detta bidragit till bra resultat för året.

Föreningen har amorterat 250 000 kr på fastighetslånet under året.

Två möten har hållits under året tillsammans med Årsta Backe, Årstahöjden och Årstafältet för att diskutera gemensamma intressen.

Energideklaration upprättad och genomförd av samtliga 4 hus.

Radonmätning uppmätt och utförd. Föreningen utsåg en lägenhet per hus med mät dosa.

Föreningen har haft 2st städdagar under vår- och höst med stor uppslutning från samtliga hyresgäster i de 4 husen. Städ dagarna avslutades som vanligt med traditionsenlig korvgrillning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen kommer att fortsätta arbeta för god ekonomi genom att själva utföra så mycket praktiskt arbete som möjligt även under det kommande året.

Föreningen har deltagit vid 2st gemensamhetsmöten med de nybildade bostadsrättsföreningarna i området (Spinnsidan 1, Spinnsidan 2 och Spinnsidan 3) i strävan att kunna få bättre upphandling för bl.a. snöröjning inför kommande vinter och använda sig av en och samma entreprenör i området. Anbudsprocess pågår.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 09-01-01 uppgår till 752 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009=1 070:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009= 428:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	999 416
årets resultat	77 728
	1 077 144
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	67 200
i ny räkning överföres	1 009 944
	1 077 144

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Föreningens intäkter	1	2 097 079	2 057 164
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-24 649	-34 195
Driftskostnader	3	-858 105	-861 954
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-117 319	-126 114
Avskrivningar	5	-153 344	-150 043
Resultat före finansiella poster		943 662	884 858
Ränteintäkter	6	14 647	13 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-876 508	-753 300
Resultat efter finansiella poster		81 800	145 491
Statlig skatt		-4 072	-3 901
Årets resultat		77 728	141 590

24

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	52 977 535	53 130 879
Summa anläggningstillgångar		52 977 535	53 130 879
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		50	0
Övriga fordringar / Skattekontot		104	802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 908	112 985
		108 062	113 787
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		25 135	270 699
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		701 316	580 766
		726 451	851 466
Summa omsättningstillgångar		834 513	965 252
Summa tillgångar		53 812 048	54 096 131

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
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		420 000	352 800
Summa bundet eget kapital		30 866 000	30 798 800
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		999 416	925 026
Årets resultat		77 728	141 590
Summa fritt eget kapital		1 077 144	1 066 616
Summa eget kapital		31 943 144	31 865 416
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	21 347 011	21 732 844
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 417	10 839
Skatteskulder		4 072	6 900
Övriga skulder	13	135 833	134 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	376 570	345 242
Summa kortfristiga skulder		521 892	497 871
Summa eget kapital och skulder		53 812 048	54 096 131
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Progressiv avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

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

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 resultatdisposition. 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

	2008-12-31	2007-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter p-platser	64 560	64 560
Årsavgifter bostäder	2 021 784	1 977 576
Övriga ersättningar/intäkter	250	150
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 485	14 878
	2 097 079	2 057 164
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	19 563	29 410
Underhåll planteringar	3 132	4 785
Serviceavtal	1 954	0
	24 649	34 195

3 Driftskostnader

Obligatorisk ventilations kontroll	900	15 000
Hisskostnader	25 254	21 701
Energideklaration	15 000	0
Fastighetsel	85 211	74 902
Uppvärmning	373 187	352 313
Vatten	38 337	47 551
Sophämtning	26 100	23 392
Fastighetsförsäkringar	19 198	19 199
Avgälder, arrenden	202 400	202 400
Kabel-TV	39 792	37 896
Fastighetsskatt	19 200	59 640
Övriga driftskostnader	13 526	7 959
	858 105	861 953

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	21 847	23 052
Styrelse och portombudsarvode	22 666	28 000
Revisionsarvode	11 625	11 250
Sociala avgifter	5 152	8 411
Förvaltningsarvode	51 252	50 624
Övriga externa tjänster	4 777	4 777
	117 319	126 114

5 Avskrivningar

Byggnad	153 344	150 043
---------	---------	---------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 153 344 kr enligt en 100-årig progressivplan.

6 Ränteintäkter

Ränteintäkter	14 543	13 933
Överskatteränta ej skattepliktig	104	0
	14 647	13 933

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	968 751	887 155
Avgår räntebidrag ./.	-92 243	-133 855
	876 508	753 300

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 10% på ett bidragsunderlag som är 22 550 000 kronor, multiplicerat med en subventionsränta på 4,07%. Räntebidraget avvecklas fr.o.m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

NA

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	-1 219 121	-1 069 078
Årets avskrivningar enligt plan	-153 344	-150 043
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 372 465	-1 219 121

Utgående bokfört värde

52 977 535 **53 130 879**

Taxeringsvärden byggnader
Taxeringsvärden mark

28 600 000 28 600 000
7 220 000 7 220 000
35 820 000 **35 820 000**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	12 799	12 799
Upplupna räntebidrag	23 965	33 922
Förutbetald kabel-tv	10 534	9 948
Övriga interimfordringar	60 610	56 316
	107 908	112 985

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	352 800	925 026	141 590
Disposition av föregående års resultat			67 200	74 390	-141 590
Årets resultat					77 728
Belopp vid årets utgång	12 447 000	17 999 000	420 000	999 416	77 728

11 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

12 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank Hypotek AB - 4,07% - 2011-06-22	6 958 269	6 964 269
Swedbank Hypotek AB - rörlig	7 281 516	7 281 516
Swedbank Hypotek AB - 4,0% - 2010-09-24	6 953 059	6 961 949
Swedbank Hypotek AB - rörlig	290 000	660 000
Avgår kortfristig del ./.	-135 833	-134 890
	21 347 011	21 732 844

13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	135 833	134 890
----------------------------------	---------	---------

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	24 000	24 000
Upplupna sociala avgifter	7 541	7 780
Upplupna utgiftsräntor	105 963	91 247
Förutbetalda hyror och avgifter	169 025	152 621
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna va-avgifter	0	7 671
Upplupen uppvärmning	43 680	37 720
Upplupna elavgifter	9 828	8 292
Upplupen renhållning	961	911
Upplupna övriga kostnader	572	0
	376 570	345 242

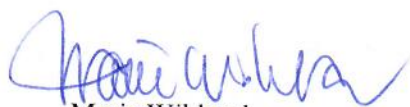
Älvsjö den 2009-



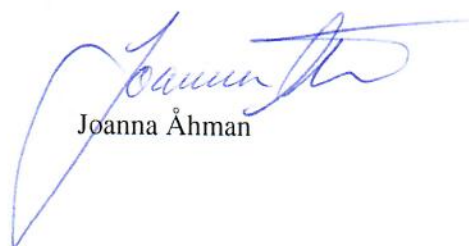
Annika Kitti



Dan Gustavsson



Marie Wiklund



Joanna Åhman

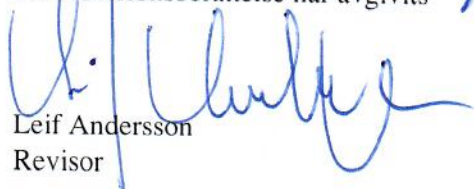


Ann-Britt Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

17 mars 2009



Leif Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Park

Org.nr 769606-3085

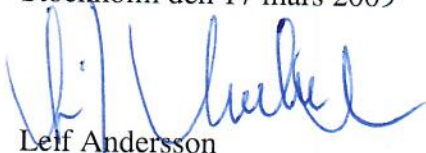
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Årsta Park för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 17 mars 2009



Leif Andersson
BoRevision AB