

Brf Årsta Park

769606-3085

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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. Bostadrätt 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 2009-04-20 bestått av:

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

Suppleanter Helene Westelius
Hans Bister

Revisorer

Ordinarie Leif Andersson BoRevision i Sverige AB

Suppleant BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Malin Picha
Tarja Husak

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser 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 (51) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 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 Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services 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.

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 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 272 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 26,3 %.

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.

Vi har deltagit på två möten under året tillsammans med föreningarna Årsta Backe, Årstahöjden och Årstafältet för att diskutera gemensamma intressen.

Den radonmätning som gjordes under vinter/vår 08/09 var inte tillräckligt omfattande. Samtliga bostäder med markkontakt samt 20 % av övriga bostäder i varje fastighet ska mätas. Mätning görs i 14 av våra lägenheter, pågår fortfarande.

Enligt en ny lag ska uppgifter om Sveriges bostäder samlas i ett lägenhetsregister, Lantmäteriet är den ansvarande myndigheten. Omnumrering är godkänd och klar. Nya nummer ovanför varje ytterdörr.

Sprickbildningar vid balkongfästen upptäcktes under våren. JM kontrollerade skadorna och tog på sig att reparera samtliga balkonger. Reparationerna skedde under några veckor på sensommaren.



Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen kommer att fortsätta arbeta för god ekonomi. Målet är att även under kommande år genomföra en hel del praktiska arbeten själva. Dock kommer vi att på årsstämman ta upp frågan om att köpa in tjänsterna trädgårdsskötsel och trappstädning.

Föreningen fortsätter kontakten 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.

Föreningen har amorterat 250 000 kr på ett av fastighetslånen den 15 januari 2010.

Föreningen har den 3 februari 2010 av JM AB erhållit 8 500 kr som ersättning för glasskada vid renovering av balkongerna under 2009.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 10-01-01 uppgår till 752 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010=1 060:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010= 424:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 093 060	2 097 079	2 057 164
Resultat före reservering	259 951	77 728	141 590
Reservering yttre rep fond	67 200	67 200	67 200
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Saldo yttre reparationsfond	487 200	420 000	352 800
Lån per kvm yta	7 849	7 992	8 135
Kassalikviditet (%)	113,2	159,9	193,9
Årsavgifter kronor/kvm	752	752	752

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	1 009 944
årets resultat	259 951
	1 269 895
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	1 000 000
i ny räkning överföres	269 895
	1 269 895

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	2 093 060	2 097 079
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-39 829	-24 649
Driftskostnader	3	-872 518	-858 105
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-112 610	-117 319
Avskrivningar	5	-156 717	-153 344
Resultat före finansiella poster		911 387	943 662
Ränteintäkter	6	248	14 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-651 617	-876 508
Resultat efter finansiella poster		260 018	81 800
Statlig skatt		-67	-4 072
Årets resultat		259 951	77 728

24

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

8

52 820 818

52 977 535

Summa anläggningstillgångar

52 820 818

52 977 535

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar

9 380

50

Övriga fordringar / Skattekontot

3 919

104

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

112 456

107 908

125 755

108 062

Kassa och bank

Kassa och bank

27 127

25 135

Avräkningskonto ISS Facility Services AB

639 725

701 316

666 852

726 451

Summa omsättningstillgångar

792 607

834 513

Summa tillgångar

53 613 425

53 812 048

21

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
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		487 200	420 000
Summa bundet eget kapital		30 933 200	30 866 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 009 944	999 416
Årets resultat		259 951	77 728
Summa fritt eget kapital		1 269 895	1 077 144
Summa eget kapital		32 203 095	31 943 144
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	20 710 137	21 347 011
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 192	5 417
Skatteskulder		5 013	4 072
Övriga skulder	13	386 874	135 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	292 114	376 570
Summa kortfristiga skulder		700 193	521 892
Summa eget kapital och skulder		53 613 425	53 812 048
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.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter p-platser	64 560	64 560
Årsavgifter bostäder	2 021 784	2 021 784
Övriga ersättningar/intäkter	350	250
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 366	10 485
	2 093 060	2 097 079
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	36 240	19 563
Underhåll planteringar	3 589	3 132
Serviceavtal	0	1 954
	39 829	24 649

3 Driftskostnader

Obligatorisk ventilations kontroll	4 950	900
Hisskostnader	16 840	25 254
Energideklaration	0	15 000
Fastighetsel	85 546	85 211
Uppvärmning	387 298	373 187
Vatten	37 988	38 337
Sophämtning	27 776	26 100
Fastighetsförsäkringar	24 382	19 198
Självrisk/rep. försäkringsskador	8 500	0
Avgälder, arrenden	202 400	202 400
Kabel-TV	42 136	39 792
Fastighetsskatt	20 352	19 200
Övriga driftskostnader	14 349	13 526
	872 517	858 105

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	18 797	21 847
Styrelse och portombudsarvode	22 000	22 666
Revisionsarvode	12 188	11 625
Sociala avgifter	5 333	5 152
Förvaltningsarvode	53 292	51 252
Övriga externa tjänster	1 000	4 777
	112 610	117 319

5 Avskrivningar

Byggnad	156 717	153 344
---------	---------	---------

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 156 717 kr enligt en 100-årig progressivplan.

6 Ränteintäkter

Ränteintäkter	258	14 543
Överskatteränta ej skattepliktig	-10	104
	248	14 647

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	715 861	968 751
Avgår räntebidrag ./.	-64 244	-92 243
	651 617	876 508

Räntebidrag enligt dagens bostadssubvention lämnas med för närvarande 7% 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.

Handwritten signature

8 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	54 350 000	54 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 350 000	54 350 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 372 465	-1 219 121
Årets avskrivningar enligt plan	-156 717	-153 344
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 529 182	-1 372 465

Utgående bokfört värde	52 820 818	52 977 535
-------------------------------	-------------------	-------------------

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

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	23 167	12 799
Upplupna räntebidrag	16 775	23 965
Förutbetald kabel-tv	10 534	10 534
Övriga interimfordringar	61 980	60 610
	112 456	107 908

10 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre rep. fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 447 000	17 999 000	420 000	999 416	77 728
Disposition av föregående års resultat			67 200	10 528	-77 728
Årets resultat					259 951
Belopp vid årets utgång	12 447 000	17 999 000	487 200	1 009 944	259 951

11 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

12 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Swedbank Hypotek AB - 4,07% - 2011-06-22	6 952 269	6 958 269
Swedbank Hypotek AB - rörlig	7 031 516	7 281 516
Swedbank Hypotek AB - 4,00% - 2010-09-24	6 943 226	6 953 059
Swedbank Hypotek AB - rörlig	170 000	290 000
Avgår kortfristig del ./.	-386 874	-135 833
	20 710 137	21 347 011

13 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	386 874	135 833
----------------------------------	---------	---------

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

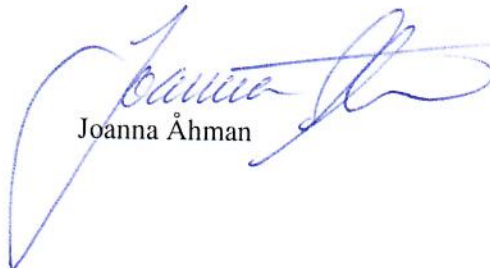
Upplupna löner och arvoden	24 000	24 000
Upplupna sociala avgifter	7 541	7 541
Upplupna utgiftsräntor	38 413	105 963
Förutbetalda hyror och avgifter	148 435	169 025
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupen uppvärmning	47 351	43 680
Upplupna elavgifter	10 413	9 828
Upplupen renhållning	961	961
Upplupna övriga kostnader	0	572
	292 114	376 570


Älvsjö den 2010-02-27


Annika Kitt


Dan Gustavsson


Marie Wiklund


Joanna Åhman


Ann-Britt Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 8 mars 2010


Leif Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Park

Org.nr 769606-3085

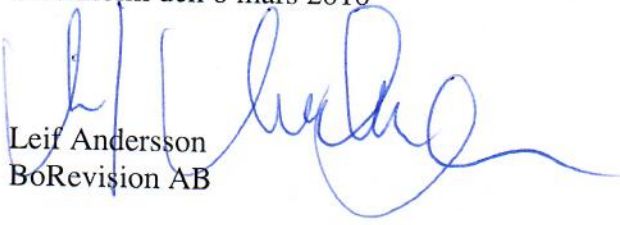
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Årsta Park för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt 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 8 mars 2010


Leif Andersson
BoRevision AB