

Årsredovisning

för

Brf Årsta Park

769606-3085

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 bostadsrättsinnehavare.

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 2010-04-19 bestått av:

Ordinarie	Dan Gustavsson Ann-Britt Nilsson Joanna Åhman Marie Wiklund Henric Hedlundh	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter Hans Bister

Fram till föreningsstämman var Annika Kitti ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie Leif Andersson BoRevision i Sverige AB

Suppleant BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Malin Picha
Tarja Husak

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Enklare fastighetsskötsel har under året skötts av fyra s.k. portombud, dvs boende i föreningen.

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 reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2001. Fastigheten är beskattad med halv avgift t.o.m. 2011, därefter med hel avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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

Vi har under året köpt tjänster för trappstädning, trädgårdsskötsel och snöröjning. Dock har vi haft en städdag under året då vi oljade in entréer mm. Så vi fortsätter göra vissa praktiska sysslor själva och det bidrar till att vi gör ett bra resultat.

Föreningen har amorterat 250 000 kr på fastighetslånet under året.

Vi har deltagit i gemensamma möten med våra grannföreningar under året för att bl a diskutera gemensam snöröjning.

Vi har under året gjort en ommätning och en kvarstående mätning av radonhalterna. Det pekar mot att vi blir godkända men vi väntar i skrivande stund på slutligt godkännande från miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Hissen i Eldsbergagränd 4 fick under året en mjukstart installerad. Detta medförde att posten löpande rep/underhåll hissar (4346) ökade markant under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen kommer att fortsätta arbeta för god ekonomi. Vi kommer även detta år köpa in tjänsterna för trappstädning, trädgårdsskötsel och snöröjning. Städdagarna består och då försöker vi göra vissa praktiska sysslor.

Föreningen fortsätter kontakten med våra grannföreningar i strävan att kunna få bättre upphandling för bl a snöröjning inför kommande vinter och använda sig av en och samma entreprenör i området. Detta gäller även för trädgårdsskötsel.

P g a oklarheter och felaktigheter bestrider vi just nu en faktura gällande snöröjning för vintern 09/10.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.
Genomsnittlig avgift per 2011-01-01 uppgår till 752 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av basbeloppet (2011 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2011 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	2 089 482	2 093 061	2 097 079	2 057 164
Resultat före reservering	131 162	259 951	77 728	141 590
Reservering yttre reparationsfond	67 200	1 000 000	67 200	67 200
Saldo yttre reparationsfond	1 487 200	487 200	420 000	352 800
Lån per kvm yta	7 706	7 849	7 992	8 135
Kassalikviditet (%)	165	113	160	194
Årsavgift bostäder kronor/kvm	752	752	752	752

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	269 895
årets vinst	131 162
	401 057
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	67 200
i ny räkning överföres	333 857
	401 057

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	2 089 482	2 093 061
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-99 417	-39 829
Driftskostnader	3	-993 538	-872 518
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-105 388	-112 610
Avskrivningar	5	-160 165	-156 717
Resultat före finansiella poster		730 974	911 387
Ränteintäkter	6	236	248
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-600 048	-651 617
		-599 812	-651 369
Resultat efter finansiella poster		131 162	260 018
Statlig skatt		0	-67
Årets resultat		131 162	259 951

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	52 660 653	52 820 818
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		50	9 380
Övriga fordringar / Skattekontot		800	3 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 294	112 456
		79 144	125 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		35 662	27 127
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		722 786	639 725
		758 448	666 852
Summa omsättningstillgångar		837 592	792 607
SUMMA TILLGÅNGAR		53 498 245	53 613 425

A

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 447 000	12 447 000
Upplåtelseavgifter	11	17 999 000	17 999 000
Yttre reparationsfond		1 487 200	487 200
		31 933 200	30 933 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		269 895	1 009 944
Årets resultat		131 162	259 951
		401 057	1 269 895
Summa eget kapital		32 334 257	32 203 095
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	20 656 958	20 710 137
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		56 000	386 874
Leverantörsskulder		61 719	16 192
Skatteskulder		1 748	5 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	387 563	292 114
Summa kortfristiga skulder		507 030	700 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 498 245	53 613 425
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
		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 redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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 enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

NA

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter p-platser	64 560	64 560
Årsavgifter bostäder	2 021 784	2 021 784
Ersättningar och intäkter	150	350
Fakturerade kostnader	2 988	6 366
	2 089 482	2 093 060

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	32 615	36 240
Underhåll hiss	64 081	0
Underhåll planteringar	2 721	3 589
	99 417	39 829

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Städning entreprenad	23 786	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	4 950
Besiktning hiss	4 270	16 840
Yttre skötsel	93 456	0
Fastighetsel	94 891	85 546
Uppvärmning	422 771	387 298
Vatten	44 666	37 988
Sophämtning	28 816	27 776
Fastighetsförsäkring	34 799	24 382
Självrisk/reparation försäkringsskador	-8 500	8 500
Avgälder, arrenden och avgifter	186 650	202 400
Kabel-TV	42 453	42 136
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	20 432	20 352
Övriga driftkostnader	5 048	14 349
	993 538	872 517

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	8 660	18 797
Styrelse- och portombudsarvoden	23 000	22 000
Lagstadgade sociala	6 071	5 333
Revisionsarvode	12 500	12 188
Förvaltningsarvode	55 156	53 292
Övriga externa tjänster	0	1 000
	105 387	112 610

Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad år 4/100	160 165	156 717
	160 165	156 717

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 160 165 kr enligt en 100-årig progressivplan.

Not 6 Ränteintäkter

	2010	2009
Ränteintäkter	236	258
Överskatteränta ej skattepliktig	0	-10
	236	248

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	635 770	715 621
Avgår räntebidrag ./.	-35 917	-64 244
Övriga skuldrelaterade poster	195	240
	600 048	651 617

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	54 350 000	54 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 350 000	54 350 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 529 182	-1 372 465
Årets avskrivningar enligt plan	-160 165	-156 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 689 347	-1 529 182
Utgående redovisat värde	52 660 653	52 820 818
Taxeringsvärden byggnader	27 400 000	28 600 000
Taxeringsvärden mark	9 189 000	7 220 000
	36 589 000	35 820 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	23 263	23 167
Upplupna räntebidrag	0	16 775
Förutbetald kabel-tv	11 081	10 534
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	43 950	61 980
	78 294	112 456

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 447 000	17 999 000	487 200	1 009 944	259 951
Disposition av föregående års resultat:			1 000 000	-740 049	-259 951
Årets resultat					131 162
Belopp vid årets utgång	12 447 000	17 999 000	1 487 200	269 895	131 162

Not 11 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.


Not 12 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank Hypotek AB - 4,07% - 2011-06-22	6 946 269	6 952 269
Swedbank Hypotek AB - rörligt	6 781 516	7 031 516
Swedbank Hypotek AB - rörligt	6 935 173	6 943 226
Swedbank Hypotek AB - rörligt	50 000	170 000
Avgår kortfristig del ./.	-56 000	-386 874
	20 656 958	20 710 137

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	24 000	24 000
Upplupna sociala avgifter	7 541	7 541
Uppl räntekostnader	28 801	38 413
Förskottsbetalda hyror/avgifter	157 919	148 435
Upplupna uppvärmningskostnader	58 172	47 351
Upplupna elavgifter	12 715	10 413
Upplupna renhållningsavgifter	999	961
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 416	0
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	387 563	292 114

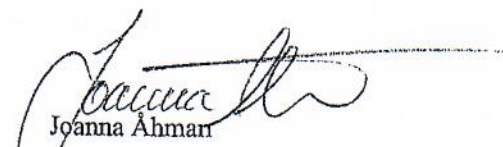
Älvsjö 2011-08-20



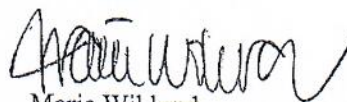
Dan Gustavsson



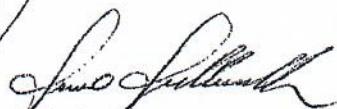
Ann-Britt Nilsson



Joanna Åhman

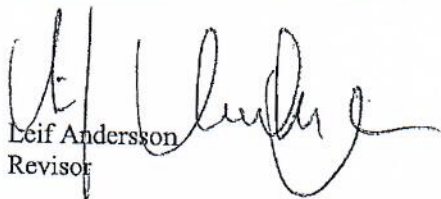


Marie Wiklund



Henric Medlund

Min revisionsberättelse har lämnats . 22 mars 2011



Leif Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Park

Org.nr 769606-3085

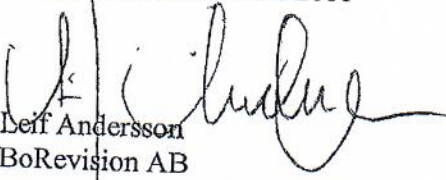
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Årsta Park för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt 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 22 mars 2011


Leif Andersson
BoRevision AB