Årsredovisning

för

Brf Årsta Park

769606-3085

Räkenskapsåret

2012

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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, nuvarande avtal löper t o m 2020.
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 2012-04-19 bestått av:

Ordinarie	Annika Kitti	Ordf.
	Henrik Hedlund	
	Dara Romcevic	
	Jens Hagman	
Suppleanter	Jennie Linond	
	Jonny Fredriksson	
	Christian Hagman	

Styrelseledamöter som har avgått under året är Helene Westelius, Peter Finn och Per Wendel.

Revisorer

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

Valberedning
Christian Hagman
Pontus Degsell

Fastighetens tekniska status
Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2011 (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats år 2008 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2011 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 11st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1st andrahandsuthyrningar. 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 46 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 tre 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 hel avgift fr o m 2012.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 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 in tjänster för trappstädning, trädgårdsskötsel och snöröjning.
Föreningens medlemmar har samlats vid 3 st trivseldagar, vår och höst.
En egen hemsida finns för lättillgänglig information för medlemmar och mäklare.
Hissbesiktning av St Erikshissar kvalitetssäkrad.
Yttre husbesiktning utförd.
Föreningen har amorterat 200 tkr 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. Trivseldagarna består då vi utför enklare praktiska sysslor, genomför husomsyn och umgås med varandra.

I samarbete med övriga bostadsrättsföreningar i området deltar Brf Årsta Park i organisationen Grannsamverkan.

Föreningen kommer under våren 2013 moderniseras och uppgraderas med fibernät.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.
Enligt beslut har årsavgifterna höjts med 1,5% fr o m 2013-01-01.
Genomsnittlig avgift per 2013-01-01 uppgår till 763 kr/kvm.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning. Den lagstadgade påminnelseavgiften kommer att höjas till 60 kronor fr o m 2013-03-16.

Flerårsöversikt	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**
Nettoomsättning	2 082 574	2 086 853	2 089 482	2 093 061	2 097 079
Resultat före reservering	6 958	68 465	131 162	259 951	77 728
Reservering yttre reparationsfond	67 200	67 200	67 200	1 000 000	67 200
Saldo yttre reparationsfond	1 621 600	1 554 400	1 487 200	487 200	420 000
Lån per kvm yta	7 612	7 686	7 706	7 849	7 992
Kassalikviditet (%)	251	263	165	113	160
Årsavgift bostäder kronor/kvm	752	752	752	752	752

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	335 123
årets vinst	6 958
	342 081
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	67 200
i ny räkning överföres	274 881
	342 081

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	2 082 575	2 086 853
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-109 289	-54 923
Driftskostnader	3	-1 045 478	-1 006 043
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-109 144	-108 411
Avskrivningar	5	-167 290	-163 689
Resultat före finansiella poster		**651 374**	**753 787**
Ränteintäkter	6	2 438	2 371
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-646 854	-695 729
		-644 416	**-693 358**
Resultat efter finansiella poster		**6 958**	**60 429**
Statlig skatt		0	8 036
Årets resultat		**6 958**	**68 465**

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	52 329 674	52 496 964
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		50	0
Övriga fordringar / Skattekontot		855	850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 251	85 837
		92 156	**86 687**
Kassa och bank			
Kassa och bank		39 038	35 909
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		767 319	789 340
		806 357	**825 249**
Summa omsättningstillgångar		**898 513**	**911 936**
SUMMA TILLGÅNGAR		**53 228 187**	**53 408 900**

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 447 000	12 447 000
Upplåtelseavgifter	11	17 999 000	17 999 000
Yttre reparationsfond		1 621 600	1 554 400
		32 067 600	**32 000 400**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		335 123	333 858
Årets resultat		6 958	68 465
		342 081	**402 323**
Summa eget kapital		**32 409 681**	**32 402 723**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	20 459 958	20 659 958
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 082	20 073
Skatteskulder		4 016	1 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	312 450	324 480
Summa kortfristiga skulder		**358 548**	**346 219**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**53 228 187**	**53 408 900**
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.

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.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hyresintäkter p-platser	59 240	64 370
Årsavgifter bostäder	2 021 784	2 021 784
Ersättningar och intäkter	1 550	700
	2 082 574	**2 086 854**

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	54 392	15 198
Underhåll hiss	34 255	36 310
Underhåll planteringar	3 879	3 415
Reparationer och underhåll enligt undehållsplan	16 763	0
	109 289	**54 923**

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Städning entreprenad	75 000	53 207
Besiktning hiss	4 520	6 578
Serviceavtal	9 105	8 709
Yttre skötsel	69 066	91 757
Fastighetsel	85 787	89 470
Uppvärmning	418 116	409 508
Vatten	49 935	42 049
Sophämtning	29 959	28 953
Fastighetsförsäkring	40 203	36 482
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	17 155
Avgälder, arrenden och avgifter	158 200	143 150
Kabel-TV	46 610	45 850
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	43 680	20 829
Övriga driftkostnader	15 297	12 346
	1 045 478	**1 006 043**

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	9 850	15 812
Styrelse- och portombudsarvoden	22 000	19 000
Lagstadgade sociala avgifter	6 063	3 769
Revisionsarvode	13 875	13 500
Förvaltningsarvode	56 816	55 880
Övriga externa tjänster	540	450
	109 144	**108 411**

Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad år 6/100	167 290	163 689
	167 290	**163 689**

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 167 290 kr enligt en 100-årig progressivplan.

Not 6 Ränteintäkter

	2012	2011
Ränteintäkter	2 434	2 252
Överskatteränta ej skattepliktig	4	119
	2 438	**2 371**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	646 854	695 729
	646 854	**695 729**

Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	54 350 000	54 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**54 350 000**	**54 350 000**
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 853 036	-1 689 347
Årets avskrivningar enligt plan	-167 290	-163 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 020 326**	**-1 853 036**
Utgående redovisat värde	**52 329 674**	**52 496 964**
Taxeringsvärden byggnader	27 400 000	27 400 000
Taxeringsvärden mark	9 189 000	9 189 000
	36 589 000	**36 589 000**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	27 531	26 437
Förutbetald kabel-tv	11 738	11 399
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	51 982	48 001
	91 251	**85 837**

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	1 554 400	333 857	68 465
Disposition av föregående års resultat:			67 200	1 266	-68 465
Årets resultat					6 958
Belopp vid årets utgång	**12 447 000**	**17 999 000**	**1 621 600**	**335 123**	**6 958**

Not 11 Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

Not 12 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring	**2012-12-31**	**2011-12-31**
Swedbank Hypotek AB - 2,79% - 2014-09-25	6 943 269	6 943 269
Swedbank Hypotek AB - rörligt	6 581 516	6 781 516
Swedbank Hypotek AB - 2,99% - 2016-08-25	6 935 173	6 935 173
Avgår kortfristig del ./.	0	0
	20 459 958	**20 659 958**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	**2011-12-31**
Upplupna löner och arvoden	24 000	24 000
Upplupna sociala avgifter	7 540	7 540
Upplupna räntekostnader	40 128	51 369
Förskottsbetalda hyror/avgifter	134 197	160 014
Upplupna uppvärmningskostnader	67 233	49 361
Upplupna elavgifter	10 654	9 450
Upplupna renhållningsavgifter	1 088	999
Upplupna reparationer o underhållskostnader	2 275	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 335	6 747
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	312 450	**324 480**

Älvsjö 2013-

Annika Kitti

Dara Romcevic

Jens Hagman

Henrik Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats . 28 mars 2013

Leif Andersson
Revisor

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årsta Park, org.nr. 769606-3085

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årsta Park för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Årsta Park för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättlagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

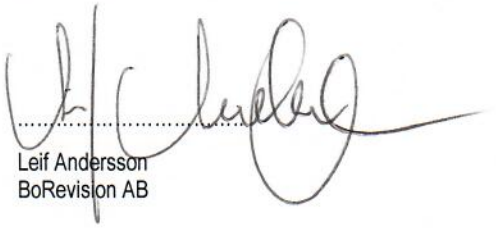
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28/3 2013



Leif Andersson
BoRevision AB