

# Årsredovisning

för

## Brf Årsta Park

769606-3085

Räkenskapsåret

2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Årsta Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## 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 2013-04-24 bestått av:

|           |  |       |
|-----------|--|-------|
| Ordinarie | Johan Kellgren<br>David Lindenhäll<br>Dara Romcevic<br>Jennie Linond | Ordf. |
|-----------|--|-------|

|             |   |
|-------------|---|
| Suppleanter | Jonny Fredriksson<br>Kamyar Forozech<br>Tommy Ekrot |
|-------------|---|

Styrelseledamöter som har avgått under året är Annika Kitt, Henrik och Jens Hagman.

### Revisorer

|           |                    |                         |
|-----------|--------------------|-------------------------|
| Ordinarie | Niclas Wärenfeldt  | BoRevision i Sverige AB |
| Suppleant | Bernadette Larsson | BoRevision i Sverige AB |

### Valberedning

Pontus Degsell  
Annika Kitt

### **Fastighetens tekniska status**

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts i februari 2014 (*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 2st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några 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 innehåses 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 48 medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 10 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 hel avgift fr o m 2012.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 38 720 kronor d.v.s. 1 210 kronor per bostadslägenhet. 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 22%.

WP



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året köpt in tjänster för trappstädning, trädgårdsskötsel och snöröjning. Föreningens medlemmar har samlats vid 2 st trivseldagar, vår och höst. Hissbesiktning av St Erikshissar kvalitetssäkrad. Yttre husbesiktning utförd. Föreningen har under året anslutit sina lägenheter till Ownit fibernät.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen i framtiden kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för år 2014.

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 har amorterat 400 000 kr under januari 2014.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,5% fr om 2013-01-01.

Årsavgifterna är oförändrade 2014 jämfört med 2013.

Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 763 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt                   | 2013      | 2012      | 2011      | 2010      | 2009      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 2 117 790 | 2 082 574 | 2 086 853 | 2 089 482 | 2 093 061 |
| Resultat före reservering         | 33 110    | 6 958     | 68 465    | 131 162   | 259 951   |
| Reservering yttre reparationsfond | 67 200    | 67 200    | 67 200    | 67 200    | 1 000 000 |
| Saldo yttre reparationsfond       | 1 688 800 | 1 621 600 | 1 554 400 | 1 487 200 | 487 200   |
| Lån per kvm yta                   | 7 612     | 7 612     | 7 686     | 7 706     | 7 849     |
| Kassalikviditet (%)               | 128       | 251       | 263       | 165       | 113       |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm     | 763       | 752       | 752       | 752       | 752       |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 274 881        |
| årets vinst      | 33 110         |
|                  | <b>307 991</b> |

disponeras så att

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| till yttre reparationsfond överföres | 67 200         |
| i ny räkning överföres               | 240 791        |
|                                      | <b>307 991</b> |

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

*Handwritten signature*

| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2013-01-01<br/>-2013-12-31</b> | <b>2012-01-01<br/>-2012-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                | 1          | 2 117 791                         | 2 082 575                         |
| <b>Föreningens kostnader</b>               |            |                                   |                                   |
| Underhållskostnader                        | 2          | -106 720                          | -109 289                          |
| Driftskostnader                            | 3          | -1 079 115                        | -1 045 478                        |
| Förvaltnings- och externa kostnader        | 4          | -108 936                          | -109 144                          |
| Avskrivningar                              | 5          | -208 595                          | -167 290                          |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>    |            | <b>614 425</b>                    | <b>651 374</b>                    |
| Ränteintäkter                              |            | 2 080                             | 2 438                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -583 395                          | -646 854                          |
|  |            | <b>-581 315</b>                   | <b>-644 416</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>33 110</b>                     | <b>6 958</b>                      |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>33 110</b>                     | <b>6 958</b>                      |

*p*

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader                                    | 6          | 52 158 704        | 52 329 674        |
| Installationer                               | 7          | 150 500           | 0                 |
|  |            | <b>52 309 204</b> | <b>52 329 674</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>52 309 204</b> | <b>52 329 674</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |            | 60                | 50                |
| Övriga fordringar / Skattekontot             |            | 860               | 855               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8          | 107 657           | 91 251            |
|  |            | <b>108 577</b>    | <b>92 156</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 39 072            | 39 038            |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB     |            | 728 214           | 767 319           |
|  |            | <b>767 286</b>    | <b>806 357</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>875 863</b>    | <b>898 513</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>53 185 067</b> | <b>53 228 187</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 9          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 12 447 000        | 12 447 000        |
| Upplåtelseavgifter                           | 10         | 17 999 000        | 17 999 000        |
| Yttre reparationsfond                        |            | 1 688 800         | 1 621 600         |
|  |            | <b>32 134 800</b> | <b>32 067 600</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 274 881           | 335 123           |
| Årets resultat                               |            | 33 110            | 6 958             |
|  |            | <b>307 991</b>    | <b>342 081</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>32 442 791</b> | <b>32 409 681</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 11         | 20 059 958        | 20 459 958        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Kortfristig del av fastighetslån             |            | 400 000           | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |            | 11 839            | 42 082            |
| Skatteskulder                                |            | 1 171             | 4 016             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 269 308           | 312 450           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>682 318</b>    | <b>358 548</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>53 185 067</b> | <b>53 228 187</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                       |            | 24 000 000        | 24 000 000        |
|  |            | <b>24 000 000</b> | <b>24 000 000</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | Inga              | Inga              |

up



## 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 |
| Installationer | 5 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

|                           | 2013             | 2012             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter p-platser   | 65 370           | 59 240           |
| Årsavgifter bostäder      | 2 052 060        | 2 021 784        |
| Ersättningar och intäkter | 360              | 1 550            |
|                           | <b>2 117 790</b> | <b>2 082 574</b> |

### Not 2 Underhållskostnader

|  | 2013           | 2012           |
|--|----------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 60 992         | 54 392         |
| Underhåll hiss                                   | 41 516         | 34 255         |
| Underhåll planteringar                           | 4 212          | 3 879          |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 188 125        | 16 763         |
| Avgår aktiverade underhållskostnader ./.         | -188 125       | 0              |
|  | <b>106 720</b> | <b>109 289</b> |

### Not 3 Driftkostnader

|                                  | 2013             | 2012             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Städning entreprenad             | 85 950           | 75 000           |
| Besiktning hiss                  | 6 374            | 4 520            |
| Serviceavtal                     | 9 239            | 9 105            |
| Yttre skötsel                    | 63 498           | 69 066           |
| Fastighetsel                     | 90 782           | 85 787           |
| Uppvärmning                      | 407 362          | 418 116          |
| Vatten                           | 42 779           | 49 935           |
| Sophämtning                      | 31 886           | 29 959           |
| Fastighetsförsäkring             | 42 441           | 40 203           |
| Avgälder, arrenden och avgifter  | 169 600          | 158 200          |
| Kabel-TV                         | 87 024           | 46 610           |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 38 720           | 43 680           |
| Övriga driftkostnader            | 3 460            | 15 297           |
|                                  | <b>1 079 115</b> | <b>1 045 478</b> |

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

|                                   | 2013           | 2012           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 6 809          | 9 850          |
| Styrelse- och portombudsarvoden   | 22 000         | 22 000         |
| Lagstadgade sociala avgifter      | 6 488          | 6 063          |
| Revisionsarvode                   | 14 375         | 13 875         |
| Förvaltningsarvode                | 58 724         | 56 816         |
| Övriga externa tjänster           | 540            | 540            |
|                                   | <b>108 936</b> | <b>109 144</b> |

up

### Not 5 Avskrivningar

|                          | 2013           | 2012           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Byggnad år 7/100         | 170 970        | 167 290        |
| Bredband/Fibernät år 1/5 | 37 625         | 0              |
|                          | <b>208 595</b> | <b>167 290</b> |

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 170 970 kr enligt en 100-årig progressivplan.

### Not 6 Byggnader

|   | 2013-12-31        | 2012-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 54 350 000        | 54 350 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>54 350 000</b> | <b>54 350 000</b> |
| Ingående avskrivningar enligt plan              | -2 020 326        | -1 853 036        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -170 970          | -167 290          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 191 296</b> | <b>-2 020 326</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>52 158 704</b> | <b>52 329 674</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 29 800 000        | 27 400 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 10 200 000        | 9 189 000         |
|   | <b>40 000 000</b> | <b>36 589 000</b> |

### Not 7 Installationer

|   | 2013-12-31     | 2012-12-31 |
|---|----------------|------------|
| Installation av Bredband/Fibernät               | 188 125        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>188 125</b> | <b>0</b>   |
| Årets avskrivningar                             | -37 625        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-37 625</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>150 500</b> | <b>0</b>   |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2013-12-31     | 2012-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                          | 29 820         | 27 531        |
| Förutbetald kabel-tv                            | 11 996         | 11 738        |
| Förutbetald vattenavgift                        | 3 765          | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 62 076         | 51 982        |
|   | <b>107 657</b> | <b>91 251</b> |

40



**Not 9 Förändring av eget kapital**

|  | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre rep.<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|-----------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 12 447 000            | 17 999 000              | 1 621 600          | 335 123                | 6 958             |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       |                         | 67 200             | -60 242                | -6 958            |
| Årets resultat                             |                       |                         |                    |                        | 33 110            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>12 447 000</b>     | <b>17 999 000</b>       | <b>1 688 800</b>   | <b>274 881</b>         | <b>33 110</b>     |

**Not 10 Upplåtelseavgifter**

Upplåtelseavgifter enligt ekonomisk plan.

**Not 11 Fastighetslån**

|  | 2013-12-31        | 2012-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b> |                   |                   |
| Swedbank Hypotek AB - 2,79% - 2014-09-25     | 6 943 269         | 6 943 269         |
| Swedbank Hypotek AB - rörligt                | 6 581 516         | 6 581 516         |
| Swedbank Hypotek AB - 2,99% - 2016-08-25     | 6 935 173         | 6 935 173         |
| Avgår kortfristig del ./.                    | -400 000          | 0                 |
|  | <b>20 059 958</b> | <b>20 459 958</b> |

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2013-12-31     | 2012-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 22 000         | 24 000         |
| Upplupna sociala avgifter                           | 6 912          | 7 540          |
| Upplupna räntekostnader                             | 31 133         | 40 128         |
| Förskottsbetalda hyror/avgifter                     | 125 279        | 134 197        |
| Upplupna uppvärmningskostnader                      | 39 592         | 67 233         |
| Upplupna elavgifter                                 | 10 232         | 10 654         |
| Upplupna renhållningsavgifter                       | 1 161          | 1 088          |
| Upplupna reparationer o underhållskostnader         | 18 000         | 2 275          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 10 335         |
| Beräknat arvode för revision                        | 15 000         | 15 000         |
|   | <b>269 309</b> | <b>312 450</b> |

*up*



Älvsjö 2014-03-28



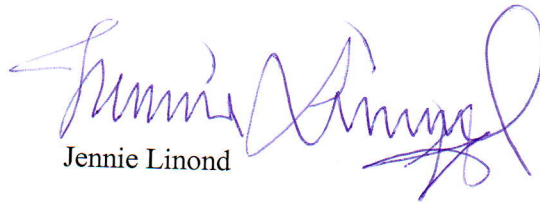
Johan Kellgren



David Lindenhäll

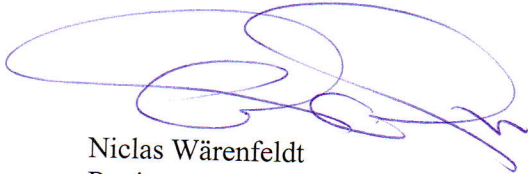


Dara Romcevic



Jennie Linond

Min revisionsberättelse har lämnats . 4 april 2014



Niclas Wärenfeldt  
Revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Årsta Park för år 2013.

#### 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 2013 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 Årsta Park för år 2013.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### 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 revisionsmed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 4 april 2014

  
.....  
Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB

4914 Brf Årsta Park  
Stockholm

|  | RESULTAT<br>2012 | RESULTAT<br>2013 | BUDGET<br>2014 |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Avser tusentals kronor - tkr               |                  |                  |                |
| Hysesintäkter p-platser                    | 64               | 64               | 64             |
| Årsavgifter bostäder                       | 2 022            | 2 052            | 2 052          |
| Hysesbortfall (outhyrt) ./.                | -7               | 1                | 0              |
| Övriga intäkter                            | 3                | 1                | 0              |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                  | <b>2 082</b>     | <b>2 118</b>     | <b>2 116</b>   |
| Städning entr.                             | 75               | 86               | 80             |
| Obligatorisk ventilationskontroll          | 0                | 0                | 0              |
| Besiktning (hiss)                          | 4                | 6                | 7              |
| Serviceavtal                               | 9                | 9                | 10             |
| Yttre skötsel                              | 69               | 63               | 70             |
| Löpande reparationer/underhåll             | 54               | 61               | 60             |
| Löp rep/underhåll hissar                   | 34               | 42               | 35             |
| Löp rep/underhåll planteringar             | 4                | 4                | 5              |
| Planenligt underhåll                       | 17               | 0                | 0              |
| Avgår erhållna bidrag för rep ./.          |                  |                  |                |
| Pågående om- och tillbyggnad               |                  |                  |                |
| Investeringar enl underhållsplan           |                  | 188              |                |
| .. varav skall aktiveras ./.               |                  | -188             |                |
| Elavgifter                                 | 86               | 91               | 95             |
| Uppvärmning                                | 418              | 407              | 415            |
| Vatten & avlopp                            | 50               | 43               | 50             |
| Sophämtning                                | 30               | 32               | 35             |
| Fastighetsförsäkringar                     | 40               | 42               | 45             |
| Självrisk/reparation försäkringsskador     | 0                | 0                | 0              |
| Tomträttsavgälder                          | 158              | 170              | 170            |
| Kabel-TV                                   | 46               | 47               | 49             |
| Internet                                   | 1                | 40               | 60             |
| Fastighetsskatt                            | 44               | 39               | 39             |
| Övr förbrukningsinventarier/material       | 15               | 3                | 5              |
| Kreditupplysning                           | 0                | 1                | 4              |
| Styrelsearvode                             | 22               | 22               | 30             |
| Revisionsarvode                            | 14               | 14               | 15             |
| Förvaltningsarvoden                        | 57               | 59               | 60             |
| Övriga förvaltningskostnader               | 10               | 8                | 10             |
| Lagstadgade sociala avgifter               | 6                | 6                | 9              |
| Avskrivning byggnad                        | 167              | 171              | 175            |
| Avskrivning installationer                 | 0                | 38               | 38             |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                 | <b>1 430</b>     | <b>1 504</b>     | <b>1 571</b>   |
| <b>RÖRELSENS RESULTAT</b>                  | <b>652</b>       | <b>614</b>       | <b>545</b>     |
| Ränteutgifter                              | 2                | 2                | 0              |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>                | <b>2</b>         | <b>2</b>         | <b>0</b>       |
| Räntekostnader fastighetslån               | 647              | 583              | 557            |
| <b>FINANSIELLA KOSTNADER</b>               | <b>647</b>       | <b>583</b>       | <b>557</b>     |
| <b>RESULTAT</b>                            | <b>7</b>         | <b>33</b>        | <b>-12</b>     |
| Föreslås i resultatdispositionen:          |                  |                  |                |
| Ianspråktagande av yttre reparationsfond   | 0                | 0                | 0              |
| Reservering till yttre reparationsfond ./. | -67              | -67              | -67            |
|  | -60              | -34              | -79            |

|  | 12-12-31     | 13-12-31     | 14-12-31     |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Balanserat resultat enl BR                     | 335          | 275          | 241          |
| Yttre reparationsfond enl BR                   | 1 622        | 1 689        | 1 756        |
| Ianspråktagande av yttre reparationsfond       | 0            | 0            | 0            |
| Reservering till yttre reparationsfond         | 67           | 67           | 67           |
| <b>Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut</b> | <b>1 689</b> | <b>1 756</b> | <b>1 823</b> |

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter % FROM:  
Genomsnittlig avgift per 14-01-01 uppgår till 763 kr/kvm.