

BRF ÅRSTAFÄLTET

Org nr 769609-1334

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf Årstafältet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan den 29 april 2003 tomträtten till fastigheten Svärdssidan 5 i Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år tom den 31 december 2014.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt 17 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning :

3 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 472 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av WIAB.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt <u>lånebelopp</u>	Ränte- <u>sats</u>	Utbetalt <u>datum</u>	Bundet <u>till</u>	Lånebelopp <u>2011-12-31</u>	Amortering <u>år 2011</u>
SBAB	3 900 000	3,62 %	2003-09-26	201x-xx-xx	3 861 000	12 000
SBAB	4 489 604	2,66 %	2006-05-30	2012-05-15	4 223 604	12 000
AB Swedbank	<u>4 000 000</u>	3,89 %	2005-05-30	201x-xx-xx	<u>3 912 164</u>	<u>4 464</u>
	12 500 000				11 996 768	28 464

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2003 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2003. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt/avgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. den 1 januari 2004. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beslagd med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Fr.o.m 2014 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift, vilken är det lägsta av 0,4% av taxeringsvärdet och 1 302 kr per lägenhet.

Räntebidrag

Föreningen har per 2 oktober 2003 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,47 %. Ny subventionsränta är from 2 oktober 2008 5,44%.

Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under år 2011 var bidragsandelen 4 %.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2006 är UBC Ekonomisk.förening.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 24 (26) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två (två) överlåtelser skett och inga andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Svärdssidan ga:1 avseende gemensamma trafikytor, föreningens andelstal är 17/257, tillsammans med andelsägarna Svärdssidan 1, 2, 3 och 5. Svärdssidan ga:2 avseende miljöstuga, föreningens andelstal är 17/113, tillsammans med andelsägarna Svärdssidan 3 och 5.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Årets absolut mest viktiga händelse för vår förening, var att under februari månad meddelade JM att de tar på sig ansvaret för totalrenovering av vår fastighets fasad och grund. Efter flera års strid fick föreningen rätt i fasadfrågan.

Arbetet påbörjades efter påsk och var färdigt strax efter midsommar.

Vid årsstämman den 11 maj beslöts att föreningens medlemmar ska fortsätta att sköta städning, snöröjning och trädgård.

Vi fyra föreningar som har gemensamma anläggningar på Östbergahöjden, Svärdssidan 1, 2 och 3 samt Årstafältets Brf, eller Lotten 5 som vår förening kallas hos lantmäteriet, har träffats vid fyra tillfällen under året.

Vid ett möte i början av oktober slöts ett nytt gemensamt snöröjningsavtal med Växthuset Utveckling AB. Två representanter från Växthuset Utveckling AB var närvarande vid mötet.

Föreningen har även i år haft en vår- och en höststäddag då de flesta av våra medlemmar deltog.

I början av hösten hade föreningen ett medlemsmöte hemma hos vår ordförande.

Föreningens medlemmar fick möjlighet att träffa styrelsen, komma med idéer och förslag samt ställa frågor.

Ekonomi

Ett av föreningens tre lån har satts om under året.

Lånet som har haft rörlig ränta, sattes om den 6 augusti och är nu bundet fram till 15 maj, 2012, med en räntesats på 2,66 %. I samband med detta amorterade föreningen 100 000 kr och lånet är nu på 4 341 604 kr.

Ett av de andra lånen, 3 876 000 kr, löper ut den 13 januari 2011. Styrelsen har beslutat att binda det lånet på 2 år.

Ingen höjning av avgiften är planerad för 2011.

Verksamhet under det kommande året

Föreningens medlemmar har under 2010, liksom tidigare år, lagt ner en hel del eget arbete för att föreningens budget ska vara i balans. Detta arbete kommer förhoppningsvis att fortsätta under 2011.

Föreningens styrelse kommer att fortsätta att arbeta för en god ekonomi, ordna städdagar och medlemsmöten där våra medlemmar kan träffas.

Samarbetet med våra närmsta grannar, Svärdssidan 1, 2 och 3 kommer att fortsätta. Ett första möte 2011 kommer att äga rum i februari. Då ska bland annat det nya snöröjningsavtalet utvärderas.

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 10 maj 2011 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Ferber	Ordförande
Gunnar Ring	Vice ordförande/gårdskar
Maret Ring	Ledamot/kassör
Marianne Sundling	Ledamot/sekreterare
Florencie Fredriksson	Suppleant, avgick 1/8.
Natalie Roghult	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit, förutom årsstämman, sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 23 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen kan kontaktas genom husombuden eller genom direktkontakt med någon av styrelseledamöterna.

Revisor

Jan-Ove Brandt

KPMG Bohlins AB

Valberedning

Heléne Arebert

Husombud

Marianne Sundling

Harplingegränd 6

Gunnar Ring

Harplingegränd 8

Christian Kahlbom

Harplingegränd 10

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 18 december 2002.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	820 828
årets vinst	152 071
	972 899

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes	36 800
i ny räkning överföres	820 828

972 899

Föreningens ekonomiska ställning

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

		110101	100101
RESULTATRÄKNING	NOT	-111231	-101231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 173 756	1 173 756
Hysesintäkter garage, p-platser		40 800	41 050
Övriga rörelseintäkter		4	-1
Summa intäkter		1 214 560	1 214 805
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskötsel	1	-62 890	-74 907
Taxebundna kostnader	2	-344 607	-360 819
Tomträttsavgäld		-109 900	-109 900
Kabel-TV		-19 459	-18 474
Fastighetsskatt		-11 075	-10 846
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-547 931	-574 946
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-56 073	-61 311
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-27 540	-31 122
Revisionsarvode		-12 500	-12 500
Övriga externa kostnader		-13 103	-11 863
Summa övriga externa kostnader		-109 216	-116 796
Avskrivningar	4	-30 000	-30 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		527 413	493 063
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		3 156	4 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285	-1 946
Räntekostnader för fastighetslån		-402 793	-318 955
Avgår räntebidrag	5	27 275	47 600
Summa resultat från finansiella investeringar		-372 647	-268 972
RESULTAT FÖRE SKATT		154 766	224 091
ÅRETS RESULTAT		154 766	224 091

BALANSRÄKNING	NOT	111231	101231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	39 466 224	39 496 224
Summa materiella anläggningstillgångar		39 466 224	39 496 224
Summa anläggningstillgångar		39 466 224	39 496 224
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		250	250
Skattefordringar		11 116	10 816
Avräkningskonto förvaltare		1 315 894	1 169 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	39 174	45 346
Summa kortfristiga fordringar		1 366 434	1 225 906
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		383	3 000
Bank		63 675	63 875
Summa kassa och bank		64 058	66 875
Summa omsättningstillgångar		1 430 492	1 292 781
SUMMA TILLGÅNGAR		40 896 716	40 789 005

BALANSRÄKNING NOT 111231 101231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 7

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll	276 000	239 200
Inbetalda insatser	12 401 000	12 401 000
Upplåtelseavgifter	14 999 000	14 999 000
Summa bundet eget kapital	27 676 000	27 639 200

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust	820 828	633 537
Årets resultat	154 766	224 091
Summa fritt eget kapital	975 594	857 628

Summa eget kapital 28 651 594 28 496 828

Långfristiga skulder

Fastighetslån	11 967 832	11 997 058
Summa långfristiga skulder	11 967 832	11 997 058

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	28 936	28 464
Leverantörsskulder	51 858	47 245
Skatteskulder	21 921	35 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 575	184 130
Summa kortfristiga skulder	277 290	295 119

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 40 896 716 40 789 005

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad . Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen anser att planen för avskrivning ska följa den långfristiga finansieringen vilket innebär att avskrivning sker i enlighet med den serieplan som fastställdes i samband med föreningens slutliga finansiering. Avskrivning på återstående anskaffningsvärde kommer därefter att bedömas utifrån fastighetens kvarvarande nyttjandeperiod vid denna tidpunkt. Amorteringar utöver serieplan påverkar inte avskrivningstakten.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tomträtsavtal

Föreningens tomträtsavtal redovisas som operationellt leasingavtal.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Som likvida medel klassificeras kassa- och bank tillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltaren.

NOTER

1 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel	0	7 060
Yttre reparationer	0	5 000
Städning	3 750	0
Snöröjning/sandning	8 069	0
Hiss, besiktning och avtal	12 343	11 499
Hiss, reparation	4 890	12 455
Reparationer (samlingskonto)	1 840	16 972
Planerat underhåll (samlingsk)	16 909	0
Förbruknings inventarie	3 295	15 309
Förbrukningsmaterial	9 463	6 612
Underhåll av markytor	491	0
Underhåll av installationer	1 840	0
	62 890	74 907

2 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	62 770	68 141
Uppvärmning	234 149	249 858
Vatten	28 606	25 103
Sophämtning	19 082	17 717
	344 607	360 819

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2011	2010
Styrelsearvode	23 000	25 000
Sociala kostnader	4 540	6 122
	27 540	31 122

4 Byggnader

	111231	101231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 700 000	39 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 700 000	39 700 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-203 776	-173 776
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 776	-203 776
Bokfört värde byggnad	39 466 224	39 496 224
Taxeringsvärden byggnader	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	21 000 000	21 000 000

5 Räntebidrag

	2011	2010
Räntebidrag	27 275	47 600

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	111231	101231
Länsförsäkringar Stockholm	2 035	1 900
Förutbetald tomträttsavgäld	18 900	27 475
Upplupna räntebidrag	1 133	1 851
UBC Ek. För.	9 500	9 312
Kabel-Tv	4 956	4 807
	36 524	45 345

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	12 401 000	14 999 000	239 200	633 536	224 091
Disposition av före- gående års resultat			36 800	187 291	-224 091
Årets resultat					152 071
Belopp vid årets utgång	12 401 000	14 999 000	276 000	820 827	152 071

Brf Årstafältet
769609-1334

11(11)

• **8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	111231	101231
Upplupna utg.räntor	33 680	30 599
Ber arvode för revision extern	13 000	13 000
Fortum, el	4 485	4 207
Fortum, uppvärmning dec	28 766	37 088
Sita	999	999
WIAB service	0	8 466
Fastighetsägarna, snöröjning	891	0
Inspecta AB	2 944	0
Telia	532	0
Förskottsbet. intäkt	89 278	89 771
	174 575	184 130

Stockholm 2012-04-11

Brf Årstafältet


Björn Ferber
Ledamot

Gunnar Ring
Ledamot

Maret Ring
Ledamot

Marianne Sundling
Ledamot

Ingvar Sjögqvist
Ledamot


Vår revisionsberättelse har avgivits 2012-04-18

Jan-Ove Brandt
KPMG Bohlins AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årstafältet, org.nr 769609-1334

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Årstafältet för år 2011.

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 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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 beträffande 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 ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2012

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor