

BRF ÅRSTAFÄLTET

Org nr 769609-1334

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Årstafältet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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>2012-12-31</u>	Amortering <u>år 2012</u>
SBAB	3 900 000	3,08 %	2003-09-26	2015-09-14	3 852 000	12 000
SBAB	4 489 604	3,47%	2006-05-30	2014-12-04	4 211 604	22 000
AB Swedbank	<u>4 000 000</u>	3,89 %	2005-05-30	2014-12-04	<u>3 806 905</u>	<u>105 259</u>
	12 500 000				11 870 509	139 259

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.

Ekonomisk förvaltning

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

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 25 (24) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en (två) överlåtelse 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

Under året har en lägenhet bytt ägare.

Vid årsstämman den 15 maj beslöts att föreningens medlemmar ska fortsätta att sköta städning, snöröjning och trädgård.

Svärdssidans GA har under året haft ett möte och vi har slutit snöröjningsavtal med Växthuset Utveckling AB. Samma entreprenör som vi haft de senaste åren.

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

Fastigheten har under året drabbats av läckage vid två tillfällen. Under våren från altan in i innanför liggande lägenhet Harplingegränd 10 och under hösten från altan in i trapphus och underliggande lägenhet Harplingegränd 6. JM har renoverat och förhoppningsvis är det nu tätt. I mitten av december upptäcktes det omvända, värmeläckage från lägenhet ut på altan Harplingegränd 8.

Styrelsen har, på grund av de höga uppvärmningskostnader föreningen har, anlitat Fortum som gjort en energikontroll. Det framkom då bland annat att luftintagen till lägenheterna delvis är igenmålade efter fasadrenoveringen 2010 och behöver rensas.

Föreningen har haft relativt höga kostnader för reparation av hiss. Kretskortet till hissen i Harplingegränd 8 byttes ut under hösten.

Ekonomi

Två av föreningens tre lån har satts om under året.
Ett på 4 220 604 kr sattes om den 15 maj på två år med räntesatsen 3,47 % och det andra på 3 852 000 kr, sattes om den 5 november på tre år med räntesatsen 3,08 %.

Föreningens medlemsavgiften höjs med 2 % till 2013.

Verksamhet under kommande år, 2013.

Föreningens grillplats är påbörjad genom att en styrelseledamot byggt en trädgårdsmöbel. Under våren 2013 ska en större grill inköpas.

Föreningens medlemmar har under 2012, 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 2013. 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. Målsättningen är att föreningarna ska träffas vid två tillfällen, vår

Styrelse

Styrelsen har, efter den ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2012 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Björn Ferber	Ordförande
Gunnar Ring	Vice ordförande/gårdskarl
Maret Ring	Ledamot/kassör
Marianne Sundlin	Ledamot/sekreterare
Ingvar Sjöqvist	Ledamot
Natalie Roghult	Suppleant
Christian Olausson	Suppleant

Under december månad flyttade en av styrelsens suppleanter, Natalie Roghult, från föreningen.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit, förutom årsstämman, åtta protokollförda sammanträden.
Arvode till styrelsen har under året uppgått till 25 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter).
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.
Styrelsen kan kontaktas genom direktkontakt med någon av styrelseledamöterna.

Revisor

Jan-Ove Brandt

KPMG

Valberedning

Heléne Arebert

Föreningens stadgar

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

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	938 794
årets vinst	64 049
	1 002 843

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	966 043
	1 002 843

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Årstafältet
769609-1334

5(11)

		120101	110101
RESULTATRÄKNING	NOT	-121231	-111231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 173 756	1 173 756
Hysesintäkter garage, p-platser		40 800	40 800
Övriga rörelseintäkter		0	4
Summa intäkter		1 214 556	1 214 560
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-111 655	-62 890
Taxebundna kostnader	2	-366 049	-344 607
Tomträttsavgäld		-75 600	-109 900
Kabel-TV		-19 824	-19 459
Fastighetsskatt		-11 594	-11 075
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-584 722	-547 931
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-54 476	-56 073
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	3	-30 168	-27 540
Revisionsarvode		-12 500	-12 500
Övriga externa kostnader		-16 990	-13 103
Summa övriga externa kostnader		-114 134	-109 216
Avskrivningar	4	-30 000	-30 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		485 700	527 413
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		5 807	3 156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592	-285
Räntekostnader för fastighetslån		-426 866	-402 793
Avgår räntebidrag	5	0	27 275
Summa resultat från finansiella investeringar		-421 651	-372 647
RESULTAT FÖRE SKATT		64 049	154 766
ÅRETS RESULTAT		64 049	154 766

BALANSRÄKNING	NOT	121231	111231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	39 436 224	39 466 224
Summa materiella anläggningstillgångar		39 436 224	39 466 224
Summa anläggningstillgångar		39 436 224	39 466 224
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		0	250
Skattefordringar		213	11 116
Avräkningskonto förvaltare		1 343 521	1 315 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	41 502	39 174
Summa kortfristiga fordringar		1 385 236	1 366 434
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		2 617	383
Bank		63 263	63 675
Summa kassa och bank		65 880	64 058
Summa omsättningstillgångar		1 451 116	1 430 492
SUMMA TILLGÅNGAR		40 887 340	40 896 716

BALANSRÄKNING	NOT	121231	111231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		312 800	276 000
Inbetalda insatser		12 401 000	12 401 000
Upplåtelseavgifter		14 999 000	14 999 000
Summa bundet eget kapital		27 712 800	27 676 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat vinst eller förlust		938 794	820 828
Årets resultat		64 049	154 766
Summa fritt eget kapital		1 002 843	975 594
Summa eget kapital		28 715 643	28 651 594
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		11 841 573	11 967 832
Summa långfristiga skulder		11 841 573	11 967 832
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		28 936	28 936
Leverantörsskulder		73 121	51 858
Skatteskulder		35 329	21 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	192 738	174 575
Summa kortfristiga skulder		330 124	277 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 887 340	40 896 716
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder</u>			
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 är 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.

Tomträttsavtal

Föreningens tomträttsavtal 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

	2012	2011
Fastighetsskötsel	495	0
Städning	0	3 750
Snöröjning/sandning	5 885	8 069
Hiss, besiktning och avtal	7 970	12 343
Hiss, reparation	45 142	4 890
Reparationer (samlingskonto)	31 560	1 840
Planerat underhåll (samlingsk)	0	16 909
Förbruknings inventarie	0	3 295
Förbrukningsmaterial	16 486	8 098
Underhåll av markytor	0	491
Underhåll av installationer	0	1 840
Städdagar kostn i samband med	2 276	1 365
Övr kostn för köpta tjänster	345	0
Bevakn.kostn utryckning/jour	1 495	0
	111 654	62 890

2 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	58 916	62 770
Uppvärmning	249 123	234 149
Vatten	37 810	28 606
Sophämtning	20 200	19 082
	366 049	344 607

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2012	2011
Styrelsearvode	25 000	23 000
Sociala kostnader	5 168	4 540
	30 168	27 540

4 Byggnader

	121231	111231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 700 000	39 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 700 000	39 700 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-233 776	-203 776
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-263 776	-233 776
Bokfört värde byggnad	39 436 224	39 466 224
Taxeringsvärden byggnader	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	21 000 000	21 000 000

5 Räntebidrag

	2012	2011
Räntebidrag	0	27 275

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	121231	111231
Länsförsäkringar Stockholm	2 325	2 035
Förutbetald tomträttsavgäld	20 950	18 900
Upplupna räntebidrag	0	1 133
UBC Ek. För.	9 750	9 500
Kabel-Tv	5 103	4 956
El	3 374	0
	41 502	36 524

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	12 401 000	14 999 000	276 000	820 827	154 766
Disposition av före- gående års resultat			36 800	117 966	-154 766
Årets resultat					64 049
Belopp vid årets utgång	12 401 000	14 999 000	312 800	938 793	64 049

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	121231	111231
Upplupna utg.räntor	37 033	33 680
Ber arvode för revision extern	0	13 000
Fortum, el	4 904	4 485
Fortum, uppvärmning dec	39 181	28 766
Sita	1 088	999
Fastighetsägarna, snöröjning	0	891
Inspecta AB	0	2 944
Telia	577	532
Förskottsbet. intäkt	96 955	89 278
	179 738	174 575

Stockholm 2013-05-01

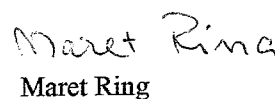
Brf Årstafältet



Björn Ferber
Ordförande



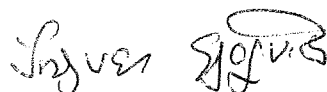
Gunnar Ring
Ledamot



Maret Ring
Ledamot



Marianne Sundling
Ledamot



Ingvar Sjöqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-05-06
KPMG



Jan-Ove Brandt
KPMG Bohlins AB



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årstafältet 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Årstafältet 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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2013

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor