

BRF ÅRSTAFÄLTET

Org nr 769609-1334

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Brf Årstafältet
769609-1334

Styrelsen för Brf Årstafältet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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>2013-12-31</u>	Amortering <u>år 2013</u>
SBAB	3 900 000	3,08%	2003-09-26	2015-09-14	3 837 000	12 000
SBAB	4 489 604	3,47%	2006-05-30	2014-03-04	4 199 604	12 000
AB Swedbank	<u>4 000 000</u>	2,68%	2005-05-30	2014-12-04	<u>3 801 090</u>	<u>105 815</u>
	12 500 000				11 837 694	129 815

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 blev fastigheten beslagd med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år.

Fr.o.m 2014 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift, vilken är det lägsta av 0,3% av taxeringsvärdet och 1 210 kr per lägenhet.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning gällande redovisning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2006 är Fastum UBC Förvaltning AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 24 (24) medlemmar.

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

Detta har hänt

Under året har tre lägenheter bytt ägare.

Svärdssidans GA (gemensamhetsanläggning) har under året haft tre möten. Svärdssidan 1 har framställt en begäran om ändrade andelsförhållanden i GA. Frågan är ännu inte utredd.

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

Under vecka 3 installerade Stokab, med hjälp av Aforma och Infratek, en husnod för fibernät i elcentralen, Harplingegränd 8.

Bredband - vår förening har sedan november en domän "Brf Årstafältet" till en kostnad av 144 kr/år.

Under våren rensade JM de, efter fasadmålningen, delvis igensatta ventilationsdonen från utsidan.

Föreningens fastighet har fått ändrat taxeringsvärde och ny tomträttsavgift.

Det tidigare taxeringsvärdet 19 800 000 kr satt 2004, är höjt till 22 600 000 kr år 2013.

Den nya tomträttsavgiften för 2014-2021 blir 92 100 kr/år.

Föreningen har under året tagit en bostadsrättsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Medlemmarna uppmanades i samband med detta att säga upp sina egna bostadsrättsförsäkringar.

(OBS! Hemförsäkring måste däremot alla ha).

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

Föreningen gjorde en OVK, obligatorisk ventilationskontroll, samt justering av luftflöden den 24 september.

I samband med denna gjordes en besiktning av samtliga lägenheter och föreningens medlemmar informerades om hur regelbunden rengöring av egna lägenhetens ventilationsdon ska utföras.

Ekonomi

Medlemsavgiften höjdes med 2 %, 1 januari 2013.

Verksamhet under kommande år, 2014.

Under januari-mars kommer radonmätning att ske i åtta av föreningens lägenheter. Detta i enlighet med Miljöförvaltnings nationella mål att samtliga lägenheter ska ha ett radonvärde som understiger 200 Bq/m³.

Styrelsen har för avsikt att starta en hemsida under 2014.

Föreningens medlemmar har under 2013, 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 2014.

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 minst två tillfällen, vår och höst.

Styrelse

Styrelsen har, efter den ordinarie föreningsstämman den 15 maj 2013 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Björn Ferber	Ordförande
Gunnar Ring	Vice ordförande/gårdskarl
Maret Ring	Ledamot/kassör
Marianne Sundling	Ledamot/sekreterare
Ingvar Sjöqvist	Ledamot
Christian Olausson	Suppleant
Carina Lindelöw Hägg	Suppleant

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 Bohlins AB

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	966 043
årets vinst	182 855
	1 148 898

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 1 112 098

1 148 898

Föreningens ekonomiska ställning

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

Brf Årstafältet
769609-1334

5(11)

		130101	120101
RESULTATRÄKNING	NOT	-131231	-121231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 197 192	1 173 756
Hysesintäkter garage, p-platser		40 800	40 800
Summa intäkter		1 237 992	1 214 556
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-77 085	-111 655
Taxebundna kostnader	2	-374 166	-366 049
Tomträttsavgäld		-83 800	-75 600
Kabel-TV		-20 414	-19 824
Fastighetsskatt		-10 285	-11 594
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-565 750	-584 722
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-57 906	-54 476
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	3	-30 485	-30 168
Revisionsarvode		-12 500	-12 500
Övriga externa kostnader		-20 105	-16 990
Summa övriga externa kostnader		-120 996	-114 134
Avskrivningar	4	-30 000	-30 000
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		521 246	485 700
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		1 954	5 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263	-592
Övriga finansiella intäkter	5	26 600	0
Räntekostnader för fastighetslån		-366 682	-426 866
Summa resultat från finansiella investeringar		-338 391	-421 651
RESULTAT FÖRE SKATT		182 855	64 049
ÅRETS RESULTAT		182 855	64 049

BALANSRÄKNING

NOT

131231

121231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

4

39 406 224

39 436 224

Summa materiella anläggningstillgångar

39 406 224

39 436 224

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav

5

26 600

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

26 600

0

Summa anläggningstillgångar

39 432 824

39 436 224

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

1 009

213

Övriga fordringar

100 000

0

Avräkningskonto förvaltare

1 330 157

1 343 521

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 572

41 502

Summa kortfristiga fordringar

1 473 738

1 385 236

Kassa och bank

Handkassa

3 000

2 617

Bank

63 263

63 263

Summa kassa och bank

66 263

65 880

Summa omsättningstillgångar

1 540 001

1 451 116

SUMMA TILLGÅNGAR

40 972 825

40 887 340

BALANSRÄKNING

NOT

131231

121231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

349 600

312 800

Inbetalda insatser

12 401 000

12 401 000

Upplåtelseavgifter

14 999 000

14 999 000

Summa bundet eget kapital

27 749 600

27 712 800

Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust

966 043

938 794

Årets resultat

182 855

64 049

Summa fritt eget kapital

1 148 898

1 002 843

Summa eget kapital

28 898 498

28 715 643

Långfristiga skulder

Fastighetslån

11 807 894

11 841 573

Summa långfristiga skulder

11 807 894

11 841 573

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

29 800

28 936

Leverantörsskulder

49 122

73 121

Skatteskulder

21 880

35 329

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

165 631

192 738

Summa kortfristiga skulder

266 433

330 124

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 972 825

40 887 340

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar

12 500 000

12 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BOOKSLUTSKOMMENTARER

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

	2013	2012
Fastighetsskötsel	10 125	495
Städning	6 250	0
Snöröjning/sandning	7 110	5 885
Hiss, besiktning och avtal	13 113	7 970
Hiss, reparation	2 287	45 142
Reparation portar	1 900	0
Reparationer (samlingskonto)	0	31 560
OVK-besiktning	15 625	0
Förbruknings inventarie	13 481	0
Förbrukningsmaterial	5 793	16 486
Underhåll av markytor	1 401	0
Städdagar kostn i samband med	0	2 276
Övr kostn för köpta tjänster	0	345
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	1 495
	77 085	111 654

2 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	67 214	58 916
Uppvärmning	239 317	249 123
Vatten	41 305	37 810
Sophämtning	26 330	20 200
	374 166	366 049

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2013	2012
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	5 485	5 168
	30 485	30 168

4 Byggnader

	131231	121231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 700 000	39 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 700 000	39 700 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-263 776	-233 776
Årets avskrivningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 776	-263 776
Bokfört värde byggnad	39 406 224	39 436 224
Taxeringsvärden byggnader	16 800 000	16 000 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 000 000
	22 600 000	21 000 000

5 Långfristiga värdepappersinnehav

	2013	2012
Fastum Ekonomisk Förvaltning AB, 14 aktier	26 600	0

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	131231	121231
Länsförsäkringar Stockholm	3 064	2 325
Förutbetald tomträttsavgäld	23 025	20 950
Fastum ekonomisk förvaltning	11 063	9 750
Kabel-Tv	5 215	5 103
El	0	3 374
Telia	205	0
	42 572	41 502

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	12 401 000	14 999 000	312 800	938 793	64 049
Disposition av föregående års resultat			36 800	27 249	-64 049
Årets resultat					182 855
Belopp vid årets utgång	12 401 000	14 999 000	349 600	966 042	182 855

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	131231	121231
Upplupna utg.räntor	29 006	37 033
Ber arvode för revision extern	13 000	13 000
Fortum, el	4 847	4 904
Fortum, uppvärmning dec	32 107	39 181
Sita	1 161	1 088
Telia	0	577
Förskottsbet. intäkt	85 509	96 955
	165 630	192 738

Stockholm 2014-04-18

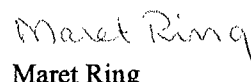
Brf Årstafältet



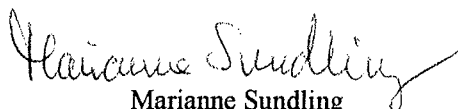
Björn Ferber
Ordförande



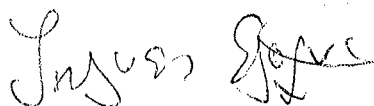
Gunnar Ring
Ledamot



Maret Ring
Ledamot



Marianne Sundling
Ledamot



Ingvar Sjöqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-04-25
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 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

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 2013 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 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

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 25 april 2014

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor