

BRF Arsta Torg

716419-4677

Årsredovisning

Räkenskapsåret

2010-07-01 - 2011-06-30

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Årsta Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-12-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skedviken 1 bebyggdes 1993 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen innehar fastigheten med tomträtt. Gällande tomträttsavtal löper ut år 2011.

På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 120 lägenheter med en sammanlagt yta på 10 713 kvm.

5 lägenheter och 1 lokal med en sammanlagt yta av 410 kvm upplåts med hyresrätt till Enskede-Årsta Vantör Stadsdelsnämnd för omsorgsboende. En annan lokal om 539 kvm upplåts med bostadsrätt till Stockholms Stads Gatu-och Fastighetsförvaltning för äldre boende.

Föreningen förfogar över 82 bilplatser varav 55 är garageplatser, 20 öppna bilplatser med tak samt 7 utan tak. Vidare finns 6 MC-platser i garaget.

Lägenhetsfördelning:

36 st 2 rum och kök
43 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök
10st 5 rum och kök
5 st 1 rum och kök (tillhör gruppboende)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-11-16 bestått av:

Ordinarie	Hillewi Hagström	Ordförande.
	Maria Laxvik	Sekreterare
	Anders Dahl	Ledamot
	Larsgöran Gustafsson	Ledamot
	Jörgen Lundh	Ledamot

Suppleanter	Pär Bergström
	Ronny Goetzinger
	Aron Jegers

→ Årsta
11/11

Stefan Weber
Maria Wilenius

Revisorer

Ordinarie

Per Engzell
Göran Målquist

KPMG auktoriserad revisor
Föreningsvald revisor

Suppleant

Benny Ränzlöv

Valberedning

Tobias Stenström
Bo Hjulström
Clara Hedborg

Samman kallande

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Fastighetsförvaltning.

Fastighets- och trädgårdsskötsel har i huvudsak ombesörjts av föreningen själv. Viss kvalificerad tillsyn av tekniska installationer sköts av entreprenör.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar fr.o.m. 2011-04-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstilläggsförsäkring har tecknats kollektivt för medlemmarna.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den viktigaste åtgärden har varit utbyte av gammalt styrsystem inklusive ventilationsutrustning. I samband därmed rengjort och besiktigt lägenheterna i föreningen. Åtgärdsplan har upprättats.

Systemet har tagits i drift under sommaren 2011 och övertas av föreningen i september.

Handwritten signatures:
A Hhm
J M

Föreningens lån

Långgivare	räntesats	ränteändring	Amortering	Utgående	Ingående
SBAB	3,83%	2012-06-08	122 462	18 228 708	18 351 170
SBAB	2,99%	2013-03-07	84 162	13 355 375	13 439 537
SBAB	4,51%	2014-04-09	124 914	18 196 545	18 321 459
SBAB	3,46%	rörlig ränta	68 917	18 931 083	19 000 000
SBAB	3,95%	2017-05-15	0	15 000 000	15 000 000
Kortfristig del				-425 548	-331 353
SUMMA			400 455	83 286 163	83 780 813

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 659 634
årets vinst	752 165
	3 411 799

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	566 555
i ny räkning överföres	2 845 244
	3 411 799

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

A

Alm

Resultaträkning	Not	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Föreningens intäkter	1	9 059 161	9 078 256
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-640 607	-761 130
Driftkostnader	3	-3 546 673	-3 245 195
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-310 021	-316 486
Personalkostnader	5	-87 872	-62 867
Avskrivningar	6	-867 876	-867 878
Resultat före finansiella poster		3 606 112	3 824 701
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	47 643	2 155
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 901 590	-2 638 110
Resultat efter finansiella poster		752 165	1 188 746
Resultat före skatt		752 165	1 188 746
Årets resultat		752 165	1 188 746

Handwritten signatures and initials:
Hh
J
W

Balansräkning

Not 2011-06-30 2010-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	180 602 896	181 457 896
Pågående om- och tillbyggnader		900 190	0
Maskiner och inventarier	10	0	12 876
		181 503 086	181 470 772

Summa anläggningstillgångar

181 503 086 181 470 772

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		259	138
Övriga fordringar	11	55 254	481 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	229 222	240 502
		284 735	722 001

Kassa och bank

Kassa och bank		2 508 085	9 671
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 226 585	3 008 492
		4 734 670	3 018 163

Summa omsättningstillgångar

5 019 405 3 740 163

SUMMA TILLGÅNGAR

186 522 491 185 210 935

R. H. H. H.
J. H.

Balansräkning

Not

2011-06-30

2010-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

30 066 919

30 066 919

Upplåtelseavgifter

46 220

46 220

Kapitaltillskott

62 467 685

62 467 685

Yttre reparationsfond

4 596 894

4 596 894

97 177 718

97 177 718

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 659 634

1 470 888

Årets resultat

752 165

1 188 746

3 411 799

2 659 634

Summa eget kapital

100 589 517

99 837 352

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

83 286 163

83 780 813

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

425 548

331 353

Leverantörsskulder

849 158

62 239

Skatteskulder

167 172

0

Övriga skulder

15

30 254

24 499

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 174 679

1 174 679

Summa kortfristiga skulder

2 646 811

1 592 770

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

186 522 491

185 210 935

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

167 531 000

167 531 000

167 531 000

167 531 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Progressiv avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Installationer	15 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för anspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Handwritten signatures:
Hhm
Jg

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Hysesintäkter lokaler	505 000	505 000
Hysesintäkter garage	395 160	394 560
Hysesintäkter p-platser	103 200	103 500
Hysesintäkter övriga objekt	38 700	39 900
Årsavgifter bostäder	7 617 240	7 617 240
Årsavgifter lokaler	399 832	399 832
Hysesbortfall ./.	-3 840	-4 200
Ersättningar och intäkter	1 325	650
Fakturerade kostnader	2 544	21 774
	9 059 161	9 078 256

Not 2 Underhållskostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Löpande underhåll hissar	9 706	14 925
Löpande reparationer	408 741	378 703
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	222 161	367 501
Öresavrundning	-1	1
	640 607	761 130

Not 3 Driftkostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad *	349 926	180 217
Bevakning	8 115	
Yttre skötsel/snöröjning	234 539	191 868
Fastighetsel	855 489	785 157
Uppvärmning	574 775	660 397
Vatten	184 642	189 994
Sophämtning	158 928	152 731
Fastighetsförsäkring	74 647	54 562
Självrisk/reparation försäkringsskador	10 600	-27 556
Avgälder, arrenden och avgifter	611 945	606 841
Kabel-TV och internet	123 317	118 000
Arvode teknisk förvaltning	93 985	92 928
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	231 550	228 550
Övriga driftkostnader	34 216	11 506
Öresavrundning	-1	
	3 546 673	3 245 195

* Golvvård, trappor har gjorts till en summa av 128 438 kr.

Htm
Jo

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010-07-01	2009-07-01
	-2011-06-30	-2010-06-30
Administration, kontor och övrigt	42 062	56 007
Hyses- och kundförluster	88	
Styrelse- och mötesarvoden	105 000	102 018
Revisionsarvode	23 500	30 250
Förvaltningsarvode	123 812	122 290
Övriga externa tjänster	15 559	5 921
	310 021	316 486

Not 5 Personalkostnader

	2010-07-01	2009-07-01
	-2011-06-30	-2010-06-30
Löner	48 950	26 400
Sociala avgifter	38 922	35 217
Övriga personalkostnader		1 250
	87 872	62 867

Not 6 Avskrivningar

	2010-07-01	2009-07-01
	-2011-06-30	-2010-06-30
Byggnad	750 000	750 000
Bergvärme	105 000	105 000
Inventarier	12 876	12 878
	867 876	867 878

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-07-01	2009-07-01
	-2011-06-30	-2010-06-30
Ränteintäkter	46 101	2 078
Överskatteränta ej skattepliktig	1 542	77
	47 643	2 155

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-07-01	2009-07-01
	-2011-06-30	-2010-06-30
Räntekostnader	2 901 540	2 638 010
Övriga finansiella kostnader	50	100
	2 901 590	2 638 110

*12 Årsta
J. Åk*

Not 9 Byggnader

	2011-06-30	2010-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad + Svetsmekanofak	190 541 695	188 851 807
Bergvärme + svetsmekano		1 689 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 541 695	190 541 695
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 083 799	-8 228 799
Årets avskrivningar enligt plan	-855 000	-855 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 938 799	-9 083 799
Utgående redovisat värde	180 602 896	181 457 896
Taxeringsvärden byggnader	119 200 000	119 200 000
Taxeringsvärden mark	57 331 000	57 331 000
	176 531 000	176 531 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2011-06-30	2010-06-30
Ingående anskaffningsvärden	116 534	116 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 534	116 534
Ingående avskrivningar	-103 658	-90 780
Årets avskrivningar	-12 876	-12 878
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 534	-103 658
Utgående redovisat värde	0	12 876

Not 11 Övriga fordringar

	2011-06-30	2010-06-30
Skattefordran		427 649
Avräkning skattekonto	55 254	53 712
	55 254	481 361

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-06-30	2010-06-30
Förutbetald försäkring		58 107
Upplupna ränteintäkter	38 765	
Förutbetald kabel-tv	31 452	29 500
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	159 005	152 895
	229 222	240 502

Handwritten signature

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 066 919	46 220	4 596 894	1 470 888	1 188 746
Disp föregående resultat				1 188 746	-1 188 746
Årets resultat					752 165
Belopp vid årets utgång	30 066 919	46 220	4 596 894	2 659 634	752 165

Not 14 Fastighetslån

		2011-06-30	2010-06-30
Långgivare - räntesats - ränteändring			
SBAB	3,83% 2012-06-08	18 228 708	18 351 170
SBAB	2,99% 2013-03-07	13 355 375	13 439 537
SBAB	3,46% rörlig ränta	18 931 083	19 000 000
SBAB	4,51% 2014-04-09	18 196 545	18 321 459
SBAB	3,95% 2017-05-15	15 000 000	15 000 000
Kortfristig del		-425 548	-331 353
		83 286 163	83 780 813

Not 15 Övriga skulder

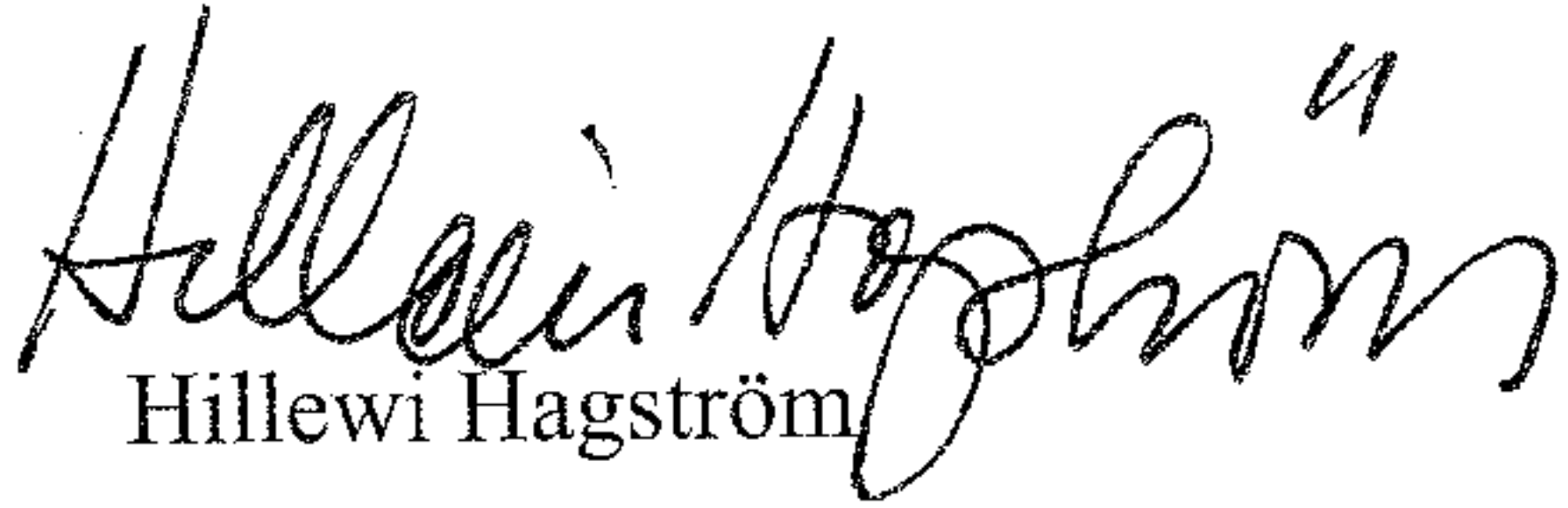
	2011-06-30	2010-06-30
Källskatter	30 254	24 337
Övriga skulder		162
	30 254	24 499

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

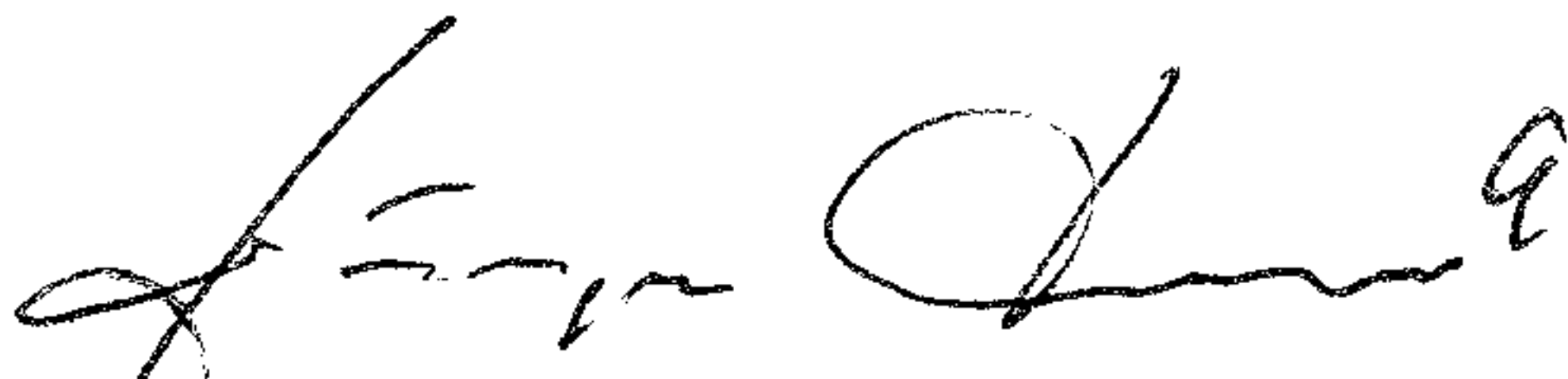
	2011-06-30	2010-06-30
Upplupna löner och arvoden	42 603	42 603
Upplupna sociala avgifter	42 538	39 319
Förskottsbetalda hyror/avg	854 251	829 120
Upplupna VA avgifter		32 968
Upplupna uppvärmningskostnader	27 021	31 722
Upplupna elavgifter	29 687	73 831
Upplupna renhållningsavgifter	43 303	20 054
Upplupna reparationer och underhåll	96 776	64 378
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		684
Beräknat arvode för revision	38 500	40 000
	1 174 679	1 174 679

Årsta Torg
J. Å.

Årsta 23/10 2011


Hillewi Hagström

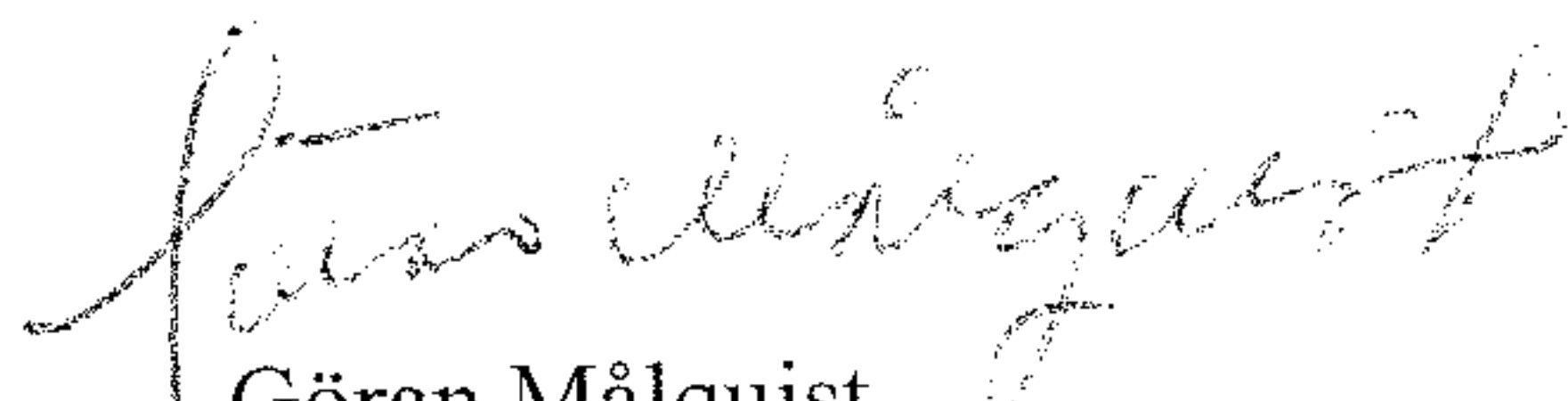

Anders Dahl

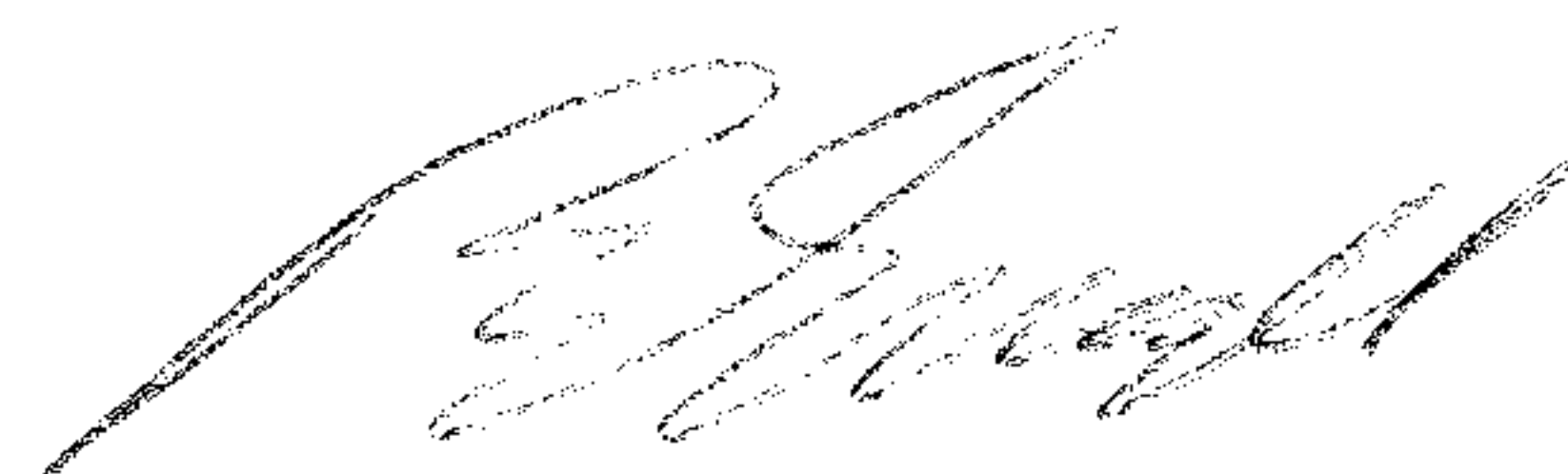

Jörgen Lundh


Maria Laxvik


Larsgöran Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 26/10 2011


Göran Målquist
Revisor


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Torg

Org nr 716419-4677

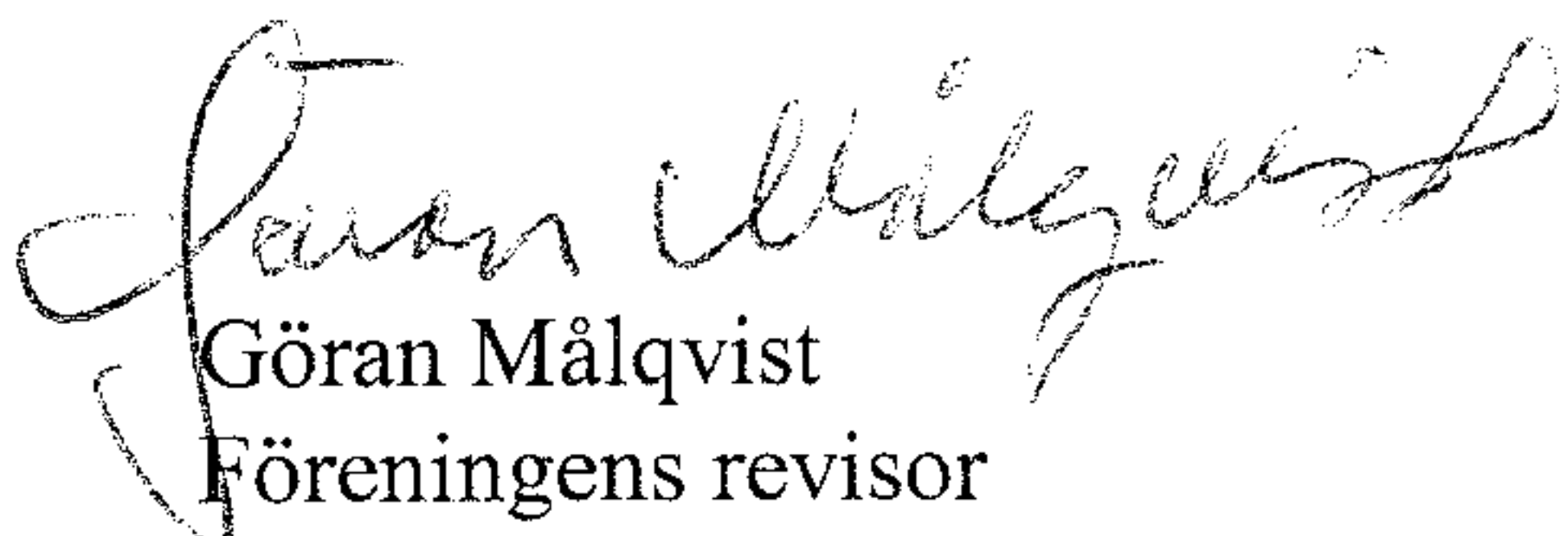
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Årsta Torg för räkenskapsåret 2010-07-01—2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

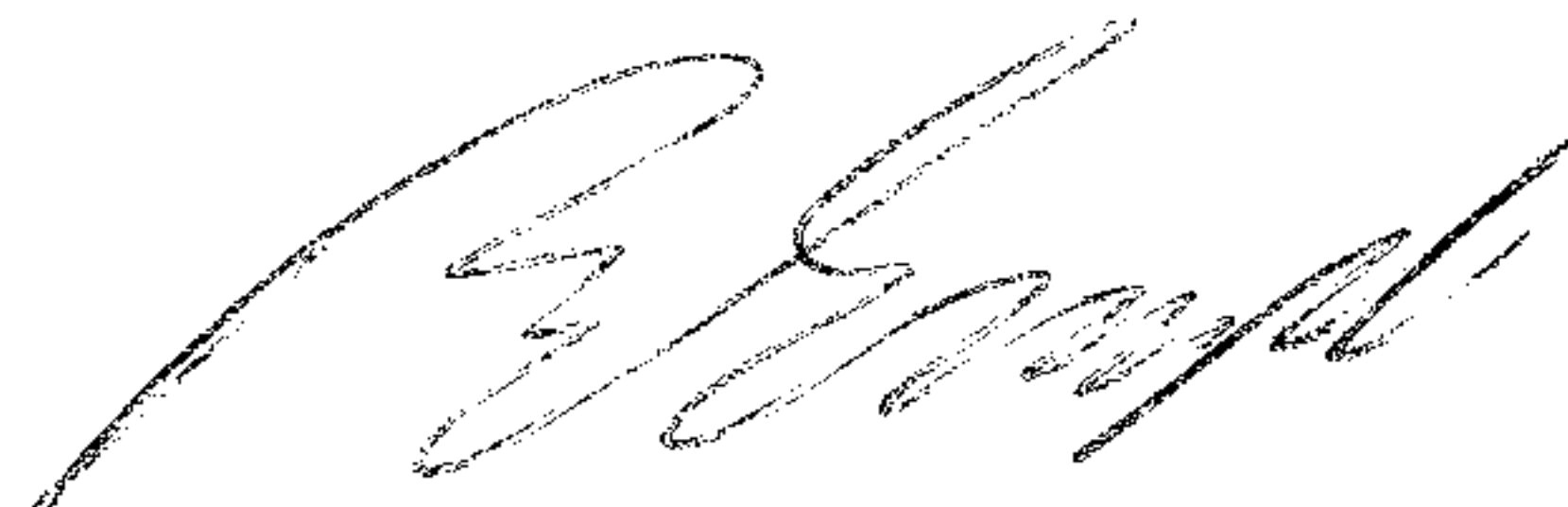
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 oktober 2011


Göran Målqvist
Föreningens revisor


Per Engzell
Auktoriserad revisor