

Bostadsrättsföreningen Årsta Gård

Organisationsnummer: 769604-3152

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31

Redovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	1, 2, 3
Resultaträkning	4
Balansräkningar	5, 6
Bokslutskommentarer	7, 8, 9
Revisionsberättelse	

Organisationsnr : 769604-3152

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Årsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1999-04-14 och registrerades 1999-05-21.

Föreningen förvaltar Gesunden 5 i Stockholms kommun, vilken innehas med tomträtt. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 82 000 000 varav byggnadsvärdet utgörs av 56 000 000.

Fastigheten färdigställdes så att inflyttning påbörjades 1 september 1999.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Av föreningens 68 lägenheter upplåts 65 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Styrelsen har under året beviljat 8 st. överlåtelse.

Verksamhet

Fönsterrenovering

Under året har föreningen genomfört omfattande fönsterrenovering. Många fönster har bytts ut och en del har renoverats. Fastighetens fönster kommer att ses över enligt en löpande plan.

Energisamarbetspartner

Styrelsen har under 2011 anlitat Ångpanneföreningen som konsult för att genomföra en fullständig kontroll av vår bergvärmeanläggning och skapa en åtgärdsplan beträffande våra tidigare energi och värmeproblem. Därefter fick Ångpanneföreningen i uppdrag att övervaka och underhålla vår värmeanläggning. ÅF har genomfört utförliga projekt såsom OVK, radiator-, ventil- och luftflödes kontroll samt justeringar. Detta visade sig vara en god investering som påvisat stärker föreningens ekonomi och löser våra värmeproblem.

Ombyggnationer

Föreningen har genomfört en omfattande och lyckad ombyggnad av våra skyddsrum. Större del av dessa kostnader har betalats av SISAB.

Styrelsen har också accepterat en förlikning med Skanska beträffande ersättning för reparationerna av B-husets trappor.

Under året genomförde Rangsell's en spolning av våra stammar.

Bank

Vi har under året påbörjat en flytt av föreningens lån till Handelsbanken i Årsta. Tanken är att överföra samtliga lån och konton till vår nya bank i samband med att bindningstiden löper ut.

Återvinning

Som ännu ett steg i föreningens gröna anda har vi kommit igång med sorteringen av matavfall för återvinning till biogas! Det är ca 30 av hushållen som meddelat sin medverkan.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-05-23 haft följande sammansättning

Ordinarie	Martin Woszczynski Magnus Fahleryd Oskar Jalkevik Ylva Lewenhaupt Frida Niklasson Anders Bäckström Emma Sundström
-----------	---

Revisor

Ordinarie	Ingmari Österlund	STG Revision
-----------	-------------------	--------------

Valberedning

Ronny Schueler
Lars Jonsson

Miljögrupp

Helena Pettersson
Britta Lundström
Tanja Schultz
Jörgen Danielsson
Fredrik Andersson
Lukas Gahn

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-23.

Den nya styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Den gamla styrelsen, som satt fram till stämman, har hållit 5 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel har ombesörjts av Emvix Förvaltnings AB.
Snöröjning och sandning har utförts av Svensk Markservice.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % 2011-01-01 och med 5 % 2011-10-01.

Reparationer och underhåll

Avsättning till föreningens reparationsfond har gjorts enligt föreningens stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet, d v s 246 000 kronor. Utnyttjande har skett med 319 000 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

att balanserad vinst	-1 130 677
samt årets förlust	<u>- 297 642</u>
	-1 428 319

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-1 428 319
-------------------------	------------

Betr. föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar.

Organisations nr: 769604-3152

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
INTÄKTER			
Nettoomsättning	1	3 972 559	3 846 298
		<u>3 972 559</u>	<u>3 846 298</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	2	-1 518 628	-2 429 992
Underhållskostnader	3	-400 273	-869 737
Tomträttsavgäld		-245 473	-245 473
Kommunal fastighetsavgift		-88 536	-86 836
Avskrivning		-272 288	-265 490
		<u>-2 525 198</u>	<u>-3 897 528</u>
Bruttoresultat		<u>1 447 361</u>	<u>-51 230</u>
Övriga intäkter		17 323	14 050
Övriga kostnader	4	-140 974	-143 557
		<u>-140 974</u>	<u>-143 557</u>
Rörelseresultat		1 323 710	-180 737
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		3 900	259
Räntekostnader		-1 625 252	-1 272 989
Räntebidrag		0	59 428
		<u>0</u>	<u>59 428</u>
Årets resultat		-297 642	-1 394 039

Organisations nr: 769604-3152

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	100 604 043	96 534 333
Fastighetsförbättringar	6	4 309 999	3 378 073
Pågående ombyggnadsarbeten	7	0	1 951 295
Summa materiella anläggningstillgångar		104 914 042	101 863 701
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier	8	3 750	3 750
Summa anläggningstillgångar		104 917 792	101 867 451
Omsättningstillgångar			
Avgift- och hyresfordringar		837 595	699 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	393 376	187 998
Summa kortfristiga fordringar		1 230 971	887 673
Kassa/Bank		1 550 620	3 022 831
Summa omsättningstillgångar		2 781 591	3 910 504
SUMMA TILLGÅNGAR		107 699 383	105 777 955

Organisations nr: 769604-3152

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		48 148 622	48 148 622
Upplåtelseavgifter		3 319 418	3 319 418
Kapitaltillskott		11 724 794	11 724 794
Fond skyddsrum	11	3 551 446	0
Fond för yttre underhåll	12	570 930	643 930
Summa bundet eget kapital		67 315 210	63 836 764
Fritt eget kapital			
Reparationsfond balkonger		8 400	6 000
Balanserat resultat		-1 130 677	190 362
Årets resultat		-297 642	-1 394 039
Summa fritt eget kapital		-1 419 919	-1 197 677
Summa eget kapital		65 895 291	62 639 087
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	13	39 892 393	40 636 684
Summa Långfristiga Skulder		39 892 393	40 636 684
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		87 069	129 589
Skuld till kreditinstitut	13	18 571	217 817
Leverantörskulder	14	290 564	785 902
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	15	1 515 495	1 368 876
Summa kortfristiga skulder		1 911 699	2 502 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 699 383	105 777 955
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		52 000 000	52 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Organisationsnr: 769604-3152

Bokslutskommentarer och noter**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillämpning av redovisningsprinciper:**Tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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 ianspråktagande av medlen.

Avskrivningar

Avskrivning byggnad har skett med 83 528:- enligt en progressiv avskrivningsplan.

Avskrivningstid bergvärme 20 år.

Eftersom balkongerna betalats av medlemmarna sker ingen avskrivning av dessa.

Not 1	Nettoomsättning	2011-12-31	2010-12-31
	Årsavgifter	3 617 679	3 448 536
	Hysesintäkter	219 580	266 812
	Uthyrning p-platser	135 300	130 950
		<u>3 972 559</u>	<u>3 846 298</u>
Not 2	Driftskostnader		
	El	753 931	1 528 598
	Vatten	102 669	99 525
	Sophämtning Städning	85 963	111 608
	Snöröjning och sandning	156 943	249 822
	Förvaltningsarvode och fastighetsskötsel	276 424	276 416
	Försäkring	42 980	41 003
	Kabel TV-avgift	71 712	68 084
	Övriga fastighetskostnader	28 006	54 936
		<u>1 518 628</u>	<u>2 429 992</u>
Not 3	Underhållskostnader		
	Reparationer	235 136	841 589
	Energisparåtgärder	289 714	0
	Hissar	25 423	28 148
	Ersättning från Skanska	-150 000	0
		<u>400 273</u>	<u>869 737</u>
Not 4	Övriga kostnader		
	Larm	12 248	11 693
	Styrelsearvoden	50 000	47 000
	Arbetsgivaravgifter	15 710	14 767
	Revisionsarvode	15 625	15 625
	Konsult/Mäklarkostnader	28 125	30 000
	Övriga kostnader	19 266	24 472
		<u>140 974</u>	<u>143 557</u>

	2011-12-31	2010-12-31			
Not 5 Byggnader och mark					
Anskaffningsvärde	97 125 825	97 125 825			
Förändring under året (skyddsrum)	4 153 238				
Avskrivning	-675 020	-591 492			
Bokfört värde	100 604 043	96 534 333			
Not 6 Fastighetsförbättringar					
Bergvärme	3 784 535	3 784 535			
Avskrivning	-943 800	-755 040			
	2 840 735	3 029 495			
Fasad- fönsterbyte mm	1 120 686	0			
Balkonger	348 578	348 578			
Bokfört värde	4 309 999	3 378 073			
Taxeringsvärde:					
Byggnad	56 000 000	56 000 000			
Mark	26 000 000	26 000 000			
Not 7 Pågående ombyggnadsarbeten, skyddsrum	0	1 951 295			
Not 8 150 aktier i SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB	3 750	3 750			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsförsäkring	31 181	27 390			
Räntebidrag	0	7 428			
Förutbetald ränta	44 713	0			
Stockholms Fastighetskontor tomträtt	73 100	61 368			
Förutbetald kabel TV-avgift	18 265	17 726			
Förvaltningsuppdrag	70 881	69 106			
Ersättning Skanska	150 000	0			
Övrigt	5 236	4 980			
	393 376	187 998			
Not 10 Eget kapital					
	Upplåtelseavg	Insatser	Kapitaltillskott	Bal resultat	Resultat
Belopp föregående års utgång	3 319 418	48 148 622	11 724 794	190 362	-1 394 039
Vinstdisposition				-1 394 039	1 394 039
Avsättning till fond för yttre underhåll				-246 000	
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll				319 000	
Förändring under året					
Årets förlust					-297 642
Belopp vid årets utgång	3 319 418	48 148 622	11 724 794	-1 130 677	-297 642
Not 11 Fond skyddsrum					
Ersättning från SISAB för investering i skyddsrum		3 551 446	0		
Not 12 Fond för yttre underhåll					
Ingående balans		643 930	1 166 394		
Avsättning		246 000	246 000		
Ianspråktagande		-319 000	-768 464		
Utgående balans		570 930	643 930		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Långgivare					
SBAB och Handelsbanken/Stadshypotek		39 910 964	40 854 501		
Avgår kortfristig del		-18 571	-217 817		
Kreditskuld		39 892 393	40 636 684		

Räntesatser:			Bundet tom:
SBAB	6,14%	2 794 809	2012-05-25
SBAB	6,14%	3 007 975	2012-05-25
Handelsbanken/Stadshypotek	3,35%	1 400 000	2012-01-12
"	3,41%	9 333 180	2012-01-11
"	2,87%	7 000 000	2012-01-30
"	2,86%	7 000 000	2012-01-30
"	3,78%	3 125 000	2012-03-01
"	3,22%	3 125 000	2012-02-29
"	2,96%	3 125 000	2012-02-29
		<u>39 910 964</u>	

2011-12-31 2010-12-31

Not 14 **Leverantörsskulder**

Svensk Markservice	0	46 593
Fortum	12 512	0
Emvix	9 512	14 876
TL Bygg, Tyréns, BLP Entr, avser skyddsrum	32 275	721 166
Stadshypotek	212 734	0
Övrigt	23 531	3 267
	<u>290 564</u>	<u>785 902</u>

Not 15 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror/avgifter	1 040 244	974 741
Ränteskuld	25 975	8 009
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	15 710
VA	4 872	4 552
EI	77 219	215 120
Revision	16 000	16 000
Sophämtning	2 311	2 311
Reparationer	184 909	1 819
Snöröjning	14 125	79 479
Energisparåtgärder	84 130	1 135
	<u>1 515 495</u>	<u>1 368 876</u>

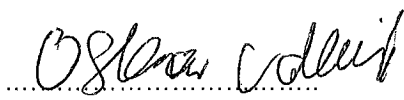
Stockholm 2012-04-10


Martin Woszczyński


Magnus Fahleryd


Anders Bäckström

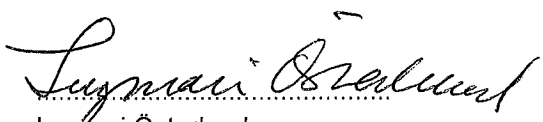

Frida Niklasson


Oskar Jalkevik


Ylva Lewenhaupt


Emma Sundström

Min revisionsberättelse har avgivits 2012-04-20


Ingmar Österlund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRSTA GÅRD
Org. nr. 769604-3152

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsta Gård för räkenskapsåret 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 nödvändig för att upprätta en årsredovisningen 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 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 2011 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årsta Gård för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

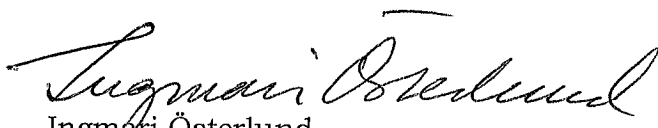
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-04-20


Ingmeri Österlund
Revisor Far