

**Bostadsrättsföreningen Årsta Gärd**

**Organisationsnummer: 769604-3152**

**Årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31**

**Redovisningen omfattar Sida**

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1, 2, 3</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkningar</b>	<b>5, 6</b>
<b>Bokslutskommentarer</b>	<b>7, 8, 9, 10</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	

## Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Årsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

## 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 96 000 000 varav byggnadsvärdet utgörs av 61 000 000.

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 5 st. överlåtelse.

### Verksamhet

#### Energisamarbetet

Ångpanneföreningen och Energivärme AB har gjort reparationer och kompletteringar av vår bergvärmeanläggning. Den tjälskadade marken vid de ursprungliga borrhålen återställdes under 2012 och solpaneler för återladdning installerades på B-husets tak. För att ytterligare avlasta de gamla borrhålen och spara el borrades fem nya hål, enbart för varmvattenproduktion, utmed Svärdlångsvägen och en värmepump installerades. Rent tekniskt har de genomförda investeringarna fungerat och elförbrukningen har gått ner under hela 2013. Till en mindre del har detta berott på att hösten varit varmare än 2012, men en nedgång har kunnat registreras för samtliga månader. Tyvärr har sättningarna i marken fortsatt även om de har varit blygsammare och inte föranlett några större åtgärder. Efter nästa sommar är det möjligt att läget har stabiliserats.

#### Fibernätverket

Under sommaren har Ownit anslutit hushållen till fibernätverket. Efter kompletteringar under hösten har resultatet blivit bra.

#### Fönster

Föreningen har under året renoverat och målat om de fönster med störst renoveringsbehov på F- och G-husen. Arbetet utfördes av Träfönsterspecialisten.

#### Städdagar

Föreningen hade två städdagar på våren och två på hösten - alla med god uppslutning.

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅRSTA GÅRD

Organisationsnr : 769604-3152

## Ekonomi

Föreningen har under året gjort fortsatta investeringar i fönsterrenovering. Dessa har vi kunnat betala med fonderade medel.

Vi har slutfört en flytt av föreningens lån till Handelsbanken i Årsta.

## Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-06-03 haft följande sammansättning

Ordinarie	Anders Bäckström Christian Bach Kim Ehrnstein Hans Nordlund Viktor Rosberg Ragnhild Fahleryd Eva Unger	Vald på extra stämma 2013-10-08 Vald på extra stämma 2013-10-08
	Kim Ehrnsten Viktor Rosberg	Avgått Avgått

## Revisor

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

## Valberedning

Ylva Lewenhaupt  
Emma Sundström

## Miljögrupp

Helena Pettersson  
Sara Linhammar  
Jörgen Danielsson

## Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-03 och extra stämma 2013-02-20, angående fiberinstallationen, och en extra stämma 2013-10-08 angående kompletteringsval.

Den nya styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Den gamla styrelsen, som satt fram till stämman, har hållit 6 protokollförda sammanträden

## Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel har ombesörjts av Emvix Förvaltnings AB.

Snöröjning och sandning har utförts av Svensk Markservice.

### **Årsavgifter**

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsår 2014 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3 % fr.o.m. 2014-01-01.

### **Reparationer och underhåll**

Avsättning till föreningens reparationsfond har gjorts enligt föreningens stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet, 96 000 000, d v s 288 000 kronor.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

Balanserat underskott	-1 449 519
Årets resultat	<u>-4 457</u>
	-1 453 976

disponeras på följande sätt

i ny räkning balanseras	-1 453 976
-------------------------	------------

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

## RESULTATRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<i>Intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	4 275 460	4 153 145
		<u>4 275 460</u>	<u>4 153 145</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftkostnader	2	-1 432 018	-1 500 494
Underhållskostnader	3	-698 214	-420 421
Tomträttsavgäld		-339 300	-292 400
Kommunal fastighetsavgift		-82 280	-92 820
Avskrivning		-458 485	-385 586
		<u>-3 010 297</u>	<u>-2 691 721</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<u>1 265 163</u>	<u>1 461 424</u>
Övriga intäkter		26 401	14 210
Övriga kostnader	4	<u>-170 861</u>	<u>-123 511</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 120 703	1 352 124
<i>Resultat från finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		85	15 247
Räntekostnader		<u>-1 125 245</u>	<u>-1 368 569</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 457</b>	<b>-1 199</b>

## BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	5	100 408 574	100 509 853
Fastighetsförbättringar	6	6 079 943	5 413 695
Pågående ombyggnadsarbeten			
Summa materiella anläggningstillgångar		106 488 517	105 923 548
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier	7	3 750	3 750
Summa anläggningstillgångar		106 492 267	105 927 298
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avgift- och hyresfordringar		805 944	840 553
Fordran leverantör		7 861	0
Skattekonto		209	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	307 281	255 999
Summa kortfristiga fordringar		1 121 295	1 096 551
Kassa/Bank		1 095 169	1 756 649
Summa omsättningstillgångar		2 216 465	2 853 200
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 708 732</b>	<b>108 780 498</b>

## BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		48 148 622	48 148 622
Upplåtelseavgifter		3 319 418	3 319 418
Kapitaltillskott		11 724 794	11 724 794
Fond skyddsrum	10	3 794 951	3 717 071
Fond för yttre underhåll	11	590 930	561 930
Summa bundet eget kapital		67 578 715	67 471 835
<b>Fritt eget kapital</b>			
Reparationsfond balkonger		13 200	10 800
Balanserat resultat		-1 449 519	-1 419 319
Årets resultat		-4 457	-1 199
Summa fritt eget kapital		-1 440 775	-1 409 719
Summa eget kapital		66 137 940	66 062 116
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	12	40 588 904	40 609 611
Summa Långfristiga Skulder		40 588 904	40 609 611
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		175 100	181 283
Skuld till kreditinstitut		122 024	205 772
Leverantörskulder	13	290 620	329 498
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	14	1 392 644	1 366 158
Övriga kortfristiga skulder	15	1 500	1 500
Summa kortfristiga skulder		1 981 888	2 084 211
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 708 732</b>	<b>108 755 937</b>
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		52 000 000	52 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## 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 101 279,- enligt en progressiv avskrivningsplan.

Avskrivningstid bergvärme 20 år.

Avskrivning fönster 30 år.

Avskrivning solfångare 20 år.

Eftersom balkongerna betalats av medlemmarna sker ingen avskrivning av dessa.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 <b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 826 692	3 751 572
Bredbandsavgift	47 124	0
Hysesintäkter	228 551	220 773
Uthyrning p-platser	173 093	180 800
	<hr/>	<hr/>
	4 275 460	4 153 145
Not 2 <b>Driftskostnader</b>		
El	628 066	712 579
Vatten	111 287	111 725
Sophämtning Städning	92 480	97 230
Snöröjning och sandning	112 338	150 969
Förvaltningsarvode och fastighetsskötsel	284 584	285 524
Försäkring	51 413	47 450
Kabel TV-avgift	75 240	73 060
Bredband	65 580	0
Övriga fastighetskostnader	11 030	21 957
	<hr/>	<hr/>
	1 432 018	1 500 494
Not 3 <b>Underhållskostnader</b>		
Reparationer	347 137	108 987
Energisparåtgärder	324 410	280 442
Hissar	26 667	30 992
	<hr/>	<hr/>
	698 214	420 421



Not 4	<b>Övriga kostnader</b>		
	Larm	29 661	15 386
	Styrelsearvoden	60 000	60 000
	Arbetsgivaravgifter	18 852	17 335
	Revisionsarvode	15 625	15 625
	Konsult/Mäklarkostnader	3 125	0
	Övriga kostnader	43 598	15 165
		<u>170 861</u>	<u>123 511</u>
Not 5	<b>Byggnader och mark</b>		
	Anskaffningsvärde	101 279 063	101 279 063
	Förändring under året (skyddsrum)	0	0
	Avskrivning	-870 489	-769 210
	Bokfört värde	<u>100 408 574</u>	<u>100 509 853</u>
Not 6	<b>Fastighetsförbättringar</b>		
	Bergvärme	4 633 108	3 784 535
	Förändring under året	241 434	848 573
	Ack avskrivning	-1 175 456	-943 800
	Årets avskrivning	-247 177	-231 656
	Bokfört värde	<u>3 451 909</u>	<u>3 457 652</u>
	Solfångare	250 000	250 000
	Ack avskrivning	-12 500	0
	Årets avskrivning	-12 500	-12 500
	Bokfört värde	<u>225 000</u>	<u>237 500</u>
	Fasad- fönsterbyte mm	1 417 205	1 120 686
	Förändring under året	418 700	296 519
	Ack avskrivning	-47 240	0
	Årets avskrivning	-61 197	-47 240
	Bokfört värde	<u>1 727 468</u>	<u>1 369 965</u>
	Bredband	363 320	0
	Ack avskrivning	0	0
	Årets avskrivning	-36 332	0
	Bokfört värde	<u>326 988</u>	
	Balkonger	348 578	348 578
	Bokfört värde	<u>6 079 943</u>	<u>5 413 695</u>
	Taxeringsvärde:		
	Byggnad	61 000 000	56 000 000
	Mark	35 000 000	26 000 000

Not 7 **Andelar**  
150 aktier i SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB 3 750 3 750

Not 8 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Fastighetsförsäkring	37 751	32 538
Räntebidrag	0	0
Förutbetald ränta	43 430	40 602
Stockholms Fastighetskontor tomträtt	96 550	84 825
Förutbetald kabel TV-avgift	11 231	18 808
Förvaltningsuppdrag	72 084	71 146
Förutbetald amortering	17 500	0
Övrigt	28 735	8 080
	<u>307 281</u>	<u>255 999</u>

Not 9 **Eget kapital**

	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp föregående års utgång	3 319 418	48 148 622	11 724 794	-1 419 319	-1 199
Vinstdisposition				-1 199	1 199
Avsättning till fond för yttre underhåll				-288 000	
lanspråktagande från fond för yttre underhåll				259 000	
<u>Årets resultat</u>					<u>-4 457</u>
Belopp vid årets utgång	3 319 418	48 148 622	11 724 794	-1 449 519	-4 457

Not 10 **Fond skyddsrum**

Ersättning från SISAB för investering i skyddsrum	3 717 071	3 551 446
Ersättningar inkomna under året	77 880	300 000
lanspråktagande av fond	0	-134 375
Utgående balans	<u>3 794 951</u>	<u>3 717 071</u>

Not 11 **Fond för yttre underhåll**

Ingående balans	561 930	570 930
Avsättning	288 000	246 000
lanspråktagande	-259 000	-255 000
Utgående balans	<u>590 930</u>	<u>561 930</u>

Not 12 **Skulder till kreditinstitut**

Långgivare		
SBAB och Handelsbanken/Stadshypotek	40 710 928	40 815 383
Avgår kortfristig del	-122 024	-205 772
Kreditskuld	<u>40 588 904</u>	<u>40 609 611</u>

Räntesatser:		Bundet tom:
HB	2,70%	5 724 000 2016-06-01
Handelsbanken/Stadshypotek	3,00%	1 400 000 2014-01-15
"	2,29%	9 333 180 2014-04-14
"	2,53%	6 930 000 2014-09-30
"	2,92%	7 000 000 2015-09-30
"	2,11%	3 125 000 2015-12-01
"	2,39%	3 093 748 2014-12-01
"	1,98%	3 125 000 2014-03-04
"	2,75%	980 000 2014-12-01
		<u>40 710 928</u>

Not 13 **Leverantörsskulder**

Svensk Markservice	0	41 875
Fortum	22 193	0
Energivärme i Stockholm	0	15 403
Emvix	16 572	5 226
ÅF	30 281	0
Stadshypotek	218 419	224 527
Övrigt	3 155	42 467
	<hr/>	<hr/>
	290 620	329 498

Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror/avgifter	1 103 985	1 060 090
Ränteskuld	29 434	20 391
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	18 852	18 852
VA	4 316	5 755
EI	67 379	118 043
Revision	16 000	16 000
Sophämtning	2 673	1 088
Reparationer	0	3 671
Snöröjning	24 000	25 000
Energisparåtgärder	66 005	37 268
	<hr/>	<hr/>
	1 392 644	1 366 158

Not 15 **Övriga kortfristiga skulder**

Fel inbetalt på PG	1 500	1 500
	<hr/>	<hr/>
	1 500	1 500

Stockholm 2014-02-18



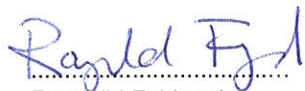
Anders Bäckström



Hans Nordlund



Christian Bach

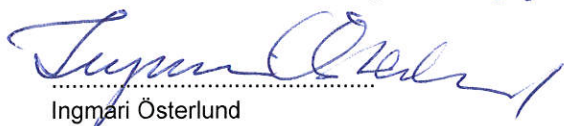


Ragnhild Fahleryd



Eva Unger

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-03-31



Ingemari 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 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 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 revisionsstandard 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 2013 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 2013.

#### *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 2014-03-31



Ingmar Österlund  
Revisor FAR